

**„Andelshofer Bürgle“  
(Erlenweg)**

**Textteil**

# S a t z u n g

der Stadt Überlingen a.B. über den Bebauungsplan  
"Andelshofer Bürgle"

Aufgrund §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. Baden-Württemberg Nr. 1 S. 1) hat der Gemeinderat am 5. OKT. 1977 Bebauungsplan "Andelshofer Bürgle", umfassend die bzw. Teile der Gewanne

Andelshofer Bürgle und Andelshofer Weiher  
als Satzung beschlossen.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung in dem unter § 2 Ziffer 1 dieser Satzung genannten Lageplan.

## § 2

### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan M 1 : 500 (Rechtsplan und Baukörperplan)
- 2) Bebauungsvorschriften

Beigefügt sind:

- a) Übersichtsplan M 1 : 5000
- b) Begründung
- c) Örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Andelshofer Bürgle"

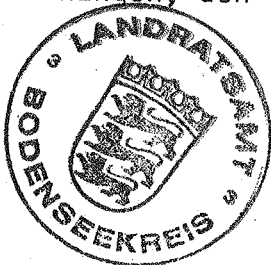
## § 3

### Inkrafttreten

Die Gemeinde legt den genehmigten Bebauungsplan öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Überlingen, den

23. NOV. 1977



Genehmigt  
nach § 11 BBauG i. V. mit  
§ 2 Ziffer 1 der 2. DVO der  
Landesregierung

Landratsamt Bodenseekreis  
Friedrichshafen  
Fellmang, den

28. MRZ. 1979

Der Gemeinderat:

  
Bürgermeister

# B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Andelshofer Bürgle" der Stadt Überlingen

## A Rechtsgrundlagen

§§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung vom 18.6.1976 (BGBl. I S. 2221);

§§ 1 bis 23 der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung = BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237);

§§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, so-wie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21);

§ 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (ges.Bl. S. 208) in der Fassung vom 16. März 1965 (Ges.Bl. S. 62).

## B Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1

##### Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gelten die Eintragungen im Lageplan (s. Nutzungsschablone im Rechtsplan).

### II. Maß der baulichen Nutzung

#### § 2

##### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grund-flächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Die An-gaben sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen. Talseitig darf die Traufhöhe 6,00 m über ursprünglichem natürlichem Gelände nicht übersteigen.

#### § 3

##### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Geschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 4

##### Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

Die Gebäudelänge darf 15 m nicht überschreiten.

Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.

#### § 5

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen im Lageplan.

#### § 6

##### Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden von der Baugenehmigungsbehörde anhand von Geländeschnitten, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen sind, geprüft und im Hinblick auf die Geländeanschlüsse, die Nachbarbebauung und auf die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ggbfs. modifiziert und in der Baugenehmigung festgesetzt.

#### § 7

##### Zulässige Zahl der Wohnungen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

#### § 8

##### Anpflanzung

Die nicht überbauten privaten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Evtl. vorhandener Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten und durch einheimische Gehölze zu ergänzen.

Die als Schutzgrünflächen vorgesehenen Zonen an der L 200 sind über ein Pflanzgebot mit einheimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen und laufend zu pflegen.

### IV. Sonstiges

#### § 9

##### Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

#### § 10

##### Nebenanlagen

Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilerkästen werden als Ausnahme (§ 14 Abs. 2 BauNVO) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

§ 11

Garagen und Einstellplätze

Garagen sind entweder an den im Lageplan eingetragenen Stellen oder als harmonische Bestandteile des Hauptbaukörpers mitzuerrichten.

Stellplätze sollen entweder direkt hinter dem Sicherheitsstreifen der Straße zusammen mit den benachbarten Stellplätzen an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen als harmonischer Bestandteil der gesamten baulichen Anlage erstellt werden.

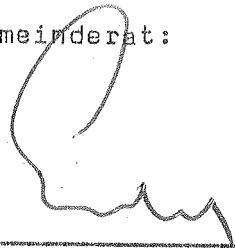
Freistehende Garagen sind nur als Flachdachgaragen mit Kiesschüttung oder mit Erdüberdeckung zulässig.

Sogenannte Tiefgaragen sind zulässig, jedoch ohne Anrechnung nach § 21 a BauNVO.

Überlingen, den

3 NOV. 1977

Der Gemeinderat:



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Vorliegender Bebauungsplan ist vom Landratsamt Bodenseekreis am 28. 3. 1979 unter der Auflage genehmigt worden, dass folgende Bestimmung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen wird:

§ 12

Einbau von Schallschutzfenster in Wohnräume

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat das Regierungspräsidium Tübingen als höhere Baurechtsbehörde die Aufstellung eines Schallgutachtens verlangt. Das Gutachten, aufgestellt von der Ingenieurgesellschaft für Techn. Akustik mbH, Freiburg, hat ergeben, dass im Westen des Bebauungsplangebietes die Planungsrichtpegel nach Vornorm DIN 18 005 tagsüber nahezu eingehalten sind. Im Osten des Plangebietes sind dagegen die Planungsrichtpegel um 4 dB überschritten. Während der Nachtzeit werden die Planungsrichtpegel bis zu 10 dB überschritten. Aufgrund der ungünstigen topografischen Situation bleibt ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand wirkungslos. Die Lärminderung durch eine notwendige Bepflanzung liegt bei max. nur 3 dB. Es bleiben deshalb nur Schallschutzmassnahmen am Gebäude selbst übrig, d.h., es müssen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 eingebaut werden.



Stadt Überlingen a.B.

## Bebauungsplan "Andelshofer Bürgle"

### B e g r ü n d u n g

#### I. Planungsanlaß

Das Planungsgebiet liegt im nord-östlichen Teil der Stadt, süd-westlich vom Ortsteil Andelshofen.

Vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes sind am jetzigen Erlenweg einige Wohngebäude entstanden. Seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes sind von dem Stammgrundstück Flurstück Nr. 3946 neun bauplatzgroße Parzellen abgetrennt worden. Die Einzelparzellen sind als landwirtschaftliche Fläche veräußert worden, so daß eine Bodenverkehrsgenehmigung gemäß § 19 BBauG nicht erforderlich wurde. Seit Jahren bemühen sich nun die Grundstückseigentümer auf den erworbenen Parzellen zu bauen. Verschiedene Bauanfragen sind schon wegen Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 BBauG rechtskräftig abgelehnt worden. Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes hat der Innenminister mit Schreiben vom 12.3.1976 mitgeteilt, daß die Bedenken des Innenministeriums zurückgestellt werden, wenn die Stadt Überlingen nach Prüfung der Bedenken und nach Abwägung aller Belange die Bebauung für vertretbar hält.

In der öffentlichen Sitzung vom 19.5.1976 hat der Gemeinderat einstimmig die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Andelshofer Bürgle" beschlossen.

#### II. Planungsvorbereitungen

##### 2.1 Bisherige Planungen

In dem aus dem Jahre 1954 stammenden Flächennutzungsplan ist das Gelände noch als Obstwiesen ausgewiesen. In dem vom Gemeinderat am 9.11.1974 beschlossenen Flächennutzungsplan, der dann vom Regierungspräsidium Tübingen nicht genehmigt wurde, ist das Gebiet des Andelshofer Bürgle als Baufläche (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

##### 2.2 Bestandsaufnahme

Wie eingangs hingewiesen, sind am Erlenweg 6 ältere Wohnhäuser und einige landwirtschaftliche Schuppen und Nebengebäude vorhanden. Das einzeilig geplante Baugelände nördlich der Erschließungsstraße ist nach Süden hin stark geneigt.

### III. Abwasserbeseitigung

Das aus dem Plangebiet anfallende Abwasser kann in die in Betrieb genommene Verbandskläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Überlinger See eingeleitet werden. Die Verbandskläranlage ist in der 1. Ausbaustufe bis zum Jahre 1995 für 47 670 Einwohner wegen der Berücksichtigung der Industrie und Fremdenverkehrs auf insgesamt 100 000 Einwohnergleichwerte ausgelegt.

### IV. Bodenordnende Maßnahmen

Die vorhandene Erschließungsstraße, die bis zum Flurstück Nr. 3946/7 geht, muß verbreitert und um ca. 110 m in Richtung Westen verlängert werden. Das für den Straßenausbau erforderliche Gelände muß von den Anliegern erworben werden.

### V. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen ca. DM 240.000.--. Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Straßenbauarbeiten	DM 146.000.--
Kanal-Hauptleitung	DM 58.000.--
Wasser-Hauptleitung	DM 19.000.--
Straßenbeleuchtung	DM 8.000.--
Wasser-Hausanschlüsse	DM 7.700.--
	<u>DM 238.700.--</u>

Überlingen, den 23. NOV. 1977

Der Gemeinderat:

  
Bürgermeister

### VI. Vorzeitige Aufstellung

Sämtliche, im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrundstücke sind teilweise seit 10 Jahren im Besitz der Bauinteressenten. Um den Grundstückseigentümern großen wirtschaftlichen Schaden abzunehmen, soll der Bebauungsplan vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes genehmigt werden. Bei einer weiteren Verzögerung dürfte es den Bauwilligen bei den derzeit stark steigenden Baupreisen nicht mehr möglich sein, ihre Bauabsichten zu verwirklichen. Im übrigen hat dieses sehr kleine Baugebiet für die Gesamtplanung und Entwicklung der Stadt keine besondere Bedeutung.

Stadt Überlingen a.B.

## S a t z u n g

Über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Andelshofer Bürgle"

Aufgrund der §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 11.4.1972 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.Bl. Baden-Württemberg Nr. 1 S. 1) hat der Gemeinderat am 5. OKT. 1977 folgende örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Andelshofer Bürgle" als Satzung beschlossen:

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Andelshofer Bürgle" der Stadt Überlingen a.B.

### § 2

#### Grenz- und Gebäudeabstände

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im Lageplan des Bebauungsplanes durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

### § 3

#### Dachgestaltung

Die jeweils vorgesehene Dachform (SD= Satteldach) ist in der Nutzungsschablone festgesetzt. Zugelassen sind nur sogenannte <sup>technische</sup> Kniestöcke bis max. 0,35 m. Dachaufbauten werden nicht zugelassen. Dachdeckung der Satteldächer: naturfarben belassenes Tonmaterial. Bei Flachdächern (z.B. evtl. bei Garagen) Kiesschüttung.

### § 4

#### Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigung

Im Baugesuch sind die Einfriedigungen, evtl. Einstellplätze am Haus, sowie die Garagen (auch wenn sie erst später errichtet werden) darzustellen. Genaue Geländeschnitte, sowie Frontabwicklung sind fallweise dem Baugesuch beizulegen. Garageneinfahrten dürfen erst 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie eingefriedigt werden.



§ 5

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

§ 6

Ausdehnung und Genehmigungspflicht

Die in § 39 Abs. 1 Ziffer 3, 12 b, 13, 14a, 15, 23 und 26 Landesbauordnung genannten Vorhaben bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 7

Antennen

Es ist unzulässig, mehr als eine Antenne auf einem Gebäude anzubringen. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 112 LBO verfolgt.

§ 10

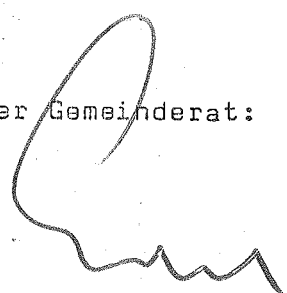
Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die genehmigte Satzung öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Satzung gemäß § 112 LBO in Verbindung mit § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Überlingen, den

23. NOV. 1977

Der Gemeinderat:

  
Bürgermeister