

Andelshofen

"Außenbereichssatzung Kogenbach"

Textteil

Große Kreisstadt Überlingen:



**Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben
im Bereich „Andelshofen-Kogenbach“
(Außenbereichssatzung)**

**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im
Geltungsbereich der Außenbereichssatzung
„Andelshofen-Kogenbach“**

Inhaltsverzeichnis

Außenbereichssatzung	3
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben.....	3
§ 3 Nähere Bestimmungen.....	4
§ 4 Inkrafttreten.....	5
Satzung über örtliche Bauvorschriften	6
§ 1 Geltungsbereich des Satzung.....	6
§ 2 Örtliche Bauvorschriften.....	6
§ 3 Ausnahmen.....	9
§ 4 Ordnungswidrigkeiten.....	9
§ 5 Inkrafttreten.....	9
Hinweise	10
Begründung	13
1. Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	13
2. Planungserfordernis und Planungsziel.....	13
3. Einordnung in die Bauleitplanung	14
4. Bestandssituation	15
5. Schall-Immission	16
6. Planung	19
7. Entsorgung	21
8. Bodenordnung.....	21
9. Sonstige rechtliche Maßnahmen.....	21
10. Kosten	22
11. Hinweis.....	22

Außenbereichssatzung

Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich Andelshofen-Kogenbach

Aufgrund § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 2585) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat am 10.11.2010 in öffentlicher Sitzung die Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (Außenbereichssatzung) „Andelshofen-Kogenbach“ beschlossen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2004 (BGBl. IS 2414) zuletzt geändert durch Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 2585).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 133), 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 BGBl. III 213-1-6).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom September 2010 maßgebend.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, und Vorhaben die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.


Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 Nähere Bestimmungen

- (1) Vorhaben im Sinne des § 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung, mit seiner typisch dörflich geprägten Bebauung, einfügen und die Erschließung gesichert ist sowie eine dem dörflichen Erscheinungsbild entsprechende Eingrünung der Vorhaben nachgewiesen wird.
- (2) Vorhaben im Sinne des § 2 dieser Satzung sind nur zulässig wenn die Anforderungen an das gesunde Wohnen gewährleistet sind.
- (3) Die Errichtung von Hauptgebäuden ist nur in den im beiliegenden Lageplan ausgewiesenen Flächen, die blau umrandet sind, zulässig.
- (4) Nebenanlagen sind nur zulässig wenn sie sich der Hauptnutzung unterordnen.
- (5) Passive Lärmschutzmaßnahmen vor Realisierung der B 31 neu:
Vor Realisierung der B 31 neu einschließlich der aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind im gesamten Geltungsbereich folgende passive Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt:
 - a. der Einbau von Lärmschutzfenstern für Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109,
 - b. die Anordnung von lärmempfindlichen Nutzungen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten,
 - c. die Ausstattung von Schlafräumen und Wohnräumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen, die nur über Fenster an den lärmzugewandten Fassaden verfügen mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter).

(6) Passive Lärmschutzmaßnahmen nach Realisierung der B 31 neu:

Nach Realisierung der B 31 neu einschließlich der aktiven Lärmschutzmaßnahmen wird im gesamten Plangebiet die Anordnung der Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten empfohlen.


In der Planzeichnung sind Gebäude bzw. Gebäudefronten für zusätzlich die folgende Bestimmungen gelten mit  gekennzeichnet.

- a. der Einbau von Lärmschutzfenstern für Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109,
- b. für Schlafräume und Wohnräume mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen, die nur über Fenster an den gekennzeichneten Gebäudefronten verfügen, wird die Ausstattung mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter) empfohlen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß §10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Überlingen, den 12.11.10


Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



Hinweise

Lärm-Immissionen

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der B 31 neu Stockach – Überlingen (Baubschnitt IIB) ist im Frühjahr 2007 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, deren Ergebnisse in Auszügen vorliegen. Kogenbach wird als Dorf- bzw. Mischgebiet eingestuft. Nach Umsetzung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Neubau der B 31 neu werden die rechtsverbindlichen Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts, an den bestehenden Gebäuden eingehalten. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete, von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts, werden mit Ausnahme von Gebäude Kogenbach 12a eingehalten. Bei einer Überlagerung der geplanten Außenbereichssatzung mit der Rasterlärmkarte wird deutlich, dass auch an dem geplanten Gebäude auf Flurstück 3408/1 die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Die höchsten Beurteilungspegel werden sich im Prognosejahr 2020 mit 50 bis 52 dB(A) nachts am Gebäude Kogenbach 12a im Ober- und Dachgeschoss ergeben.

Landwirtschaft

Die Nutzer und Bewohner des Plangebietes haben sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlicher Nutzflächen einzustellen. Zumutbare nutzungsbedingte Immissionen sind zu dulden. Die Befahrbarkeit der Wirtschaftwege durch landwirtschaftliche Großfahrzeuge / Maschinen ist zu gewährleisten.

Landwirtschaftliche Betriebe sollen auf die Wohnnutzung in der Nähe ihrer Hofstellen und Nutzflächen Rücksicht nehmen.

Wasserwirtschaft

Bei der Erstellung von Zisternen für eine Regenwassernutzung ist zu beachten, dass diese Zisterne keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere auch dann, wenn möglicherweise noch die WC-Spülung oder Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden sollen. Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser genutzt wird unterliegt der Abwassergebührenpflicht. In Abstimmung mit den Stadtwerken sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen. Der Bau von Zisternen ist der Stadtverwaltung zu melden und die Zisternen sind in das Entwässerungsgesuch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzutragen.

Bei der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist sicherzustellen, dass dieses oberflächlich über die belebte Bodenzone versickert. Erforderliche Versickerungsmulden sind nach dem Arbeitsblatt ATV A-138 zu bemessen.

Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 (4) WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne von § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von bindigen, weitgestuften Grundmoränensedimenten der Würmeiszeit, die zum Tal hin von jungen Abschwemmmassen überlagert werden. Die Mächtigkeit dieser quartären Schichten sind unbekannt. Im tieferen Untergrund stehen Verwitterungs- bzw. Festgesteine der Oberen Meeresmolasse an.

Hinsichtlich des Grundwasserflurabstandes liegen keine Daten vor. Allgemein ist im Talbereich mit hohen und im übrigen Plangebiet mit jahreszeitlich stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Ist eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant (sofern wasserwirtschaftlich zulässig), wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Moränensedimente und Abschwemmmassen stellen einen uneinheitlichen, mitunter stark setzungsanfälligen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum Untergrundbau, zu Bodenkenwerten, zu Böschung und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Nutzung von Erdwärme

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesondenanlagen wird auf den „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ in seiner neuesten Fassung verwiesen. Nach der Erdwärmesondenkarte für den Bereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben liegt das Gebiet in einer Fläche der Kategorie 1 mit folgenden allgemeinen

Charakteristika: Anlagen von Erdwärmesonden erlaubt; Untergrundverhältnisse für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden bis 200m hydrogeologisch günstig.

Schadstoffbelastung in Folge der Sonderkulturnutzung (Intensivobstanbau)

Um Gefahren für das Grundwasser sowie Gefahren für die Gesundheit von Menschen auszuschließen ist von Seiten der Bauherrschaft ein Bodengutachten anfertigen zu lassen.

Die Eignung des Bodens in Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswässern ist ebenfalls untersuchen zulassen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss die untere Bodenschutzbehörde (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz) der Bebauung zustimmen und bestätigen, dass bei entsprechender Bauausführung die Anforderungen an ein gesundes Wohnen gewährleistet sind.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).

Brandschutz

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gem. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 – Az.:5-5400/213 – GABl Nr. 30 S. 653) herzustellen.

Satzung über örtliche Bauvorschriften

im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Andelshofen-Kogenbach

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358) in Verbindung § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl.S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat am 10.11.2010 die örtlichen Bauvorschriften für die Außenbereichssatzung „Andelshofen-Kogenbach“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich des Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom September 2010 maßgebend.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen
4. Geländeänderungen
5. Umgang mit dem Niederschlagswasser

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

Baukörper

Die Baukörper sind in klarer, geschlossener, rechtwinkliger und längsgestreckter Form auszubilden.

Dachform / Dachneigung

- Hauptgebäude sind mit Satteldach bei einer Dachneigung von 35° bis 46° zulässig. Der First muss in der Gebäudemitte angeordnet werden und in Längsrichtung des Gebäudes ausgerichtet sein.
- Anbauten sind mit Sattel- oder Pultdach bei einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
- Nebengebäude und Garagen / überdachte Stellplätze sind mit Satteldach bei einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Dachdeckung

- Es sind naturrote, braunrote, ziegelbraune oder dunkelgrau / anthrazitfarbene nicht glänzende Ziegel bzw. Dachsteine zu verwenden
- Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

- Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig
- Für die Nutzung erneuerbarer Energien sind andere Materialien zur Dacheindeckung zulässig.
- Bei der Installation auf dem Dach dürfen die Abstände der Kollektoren zum Dachkörper 0,10 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten

- Als Dachaufbauten sind nur Schleppegauben und Giebelgauben zulässig.
- Die Summe aller Dachaufbauten und Wiederkehre / Zwerchhäuser darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Die Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
- Als seitlicher Abstand zum Ortgang sind 1.50 m und als Abstand zwischen den Einzelgauben mindestens 1.00 m einzuhalten.
- Oberhalb und unterhalb der Gauben ist die Dachfläche auf einer Breite von jeweils mind. 0,50 m durchlaufend auszubilden.
- Dachaufbauten und Wiederkehre / Zwerchhäuser sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Fassaden- und Wandgestaltung

- Grundform für die Fassadengliederung ist die ortsübliche „Lochfassade“ mit Einzelöffnungen.
- Als Materialien für die Außenwände sind nur Putz oder Holzverschalungen zulässig.
- Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

Anbauten (Wintergärten / Balkone) sonstige Nebenanlagen

- Nebenanlagen und Anbauten müssen auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein.
- Wintergärten sind in Stahl- oder Holzkonstruktion zulässig.
- Balkone sind nur als dem Baukörper vorgesetzte Konstruktion zulässig.

Doppelhäuser / Reihenhäuser

- Doppelhäuser / Reihenhäuser sind in Anlehnung an die traditionelle Bausubstanz als längsgestreckte, klare Baukörper auszubilden.

- Die Baukörper sind an ihrer gemeinsamen Grenze ohne Versatz auszuführen.
- Die Fassaden- und Dachgestaltung hat als Einheit zu erfolgen. Insbesondere ist ein durchlaufender First, eine durchlaufende Traufe und eine einheitliche Dachdeckung zwingend.

Gebäudehöhen

- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt.
- Ein Kniestock ist ausschließlich bei eingeschossiger Bauweise zulässig.
- Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird auf max. 0.50 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Messpunkt ist der Schnittpunkt der Diagonalen des geplanten Gebäudes.

2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und am Gebäude anzubringen.
- Werbeanlagen müssen sich in Form, Farbe und Material in das Ortsbild einfügen.
- Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 1.00 m² zulässig.
- Plakatwände sind unzulässig.
- Werbelangen, die sich an den fließenden Verkehr, der L195 bzw. B31 neu richten, müssen auch am Ort der Leistung so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist, das bedeutet insbesondere:
 - Blendfrei,
 - Nicht beweglich,
 - In Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligten Wahrnehmung geeignet.

3. Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

- Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Obsthochstamm (z.B. Welschisner, Hauxapfel, Rheinischer Bohnapfel, Börtlinger Weinapfel, Kardinal Bea, Boskop) oder Wildobst (z.B. Walnuss, Wildkirsche, Vogelkirsche) oder ein heimischer standortgerechter Laubbaum (z.B. Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Esche) zu pflanzen und zu erhalten,
- Bei der erforderlichen Eingrünung ist darauf zu achten, dass wegen der Gefährdung des hiesigen Obstbaues die Anpflanzung feuerbrandgefährdeter Arten ausgeschlossen wird.

- Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).
- Einfriedungen an straßenzugewandten Grundstücksgrenzen und entlang der Wirtschaftswege sind mindestens 0.50 m von der Grenze nach innen zu versetzen. Hinsichtlich der privaten Grenzen untereinander gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

4. Geländeänderungen § 74 (3) Nr. 1 LBO

Das Gelände ist in seiner natürlichen Modellierung zu belassen. Aufschüttungen zu Terrassen oder Abgrabungen zur Kellerbelichtung sind nicht zulässig.

5. Umgang mit der Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO

In den jeweiligen Entwässerungsgesuchen ist gegenüber der Stadt Überlingen nachzuweisen, dass die Entwässerung den Vorgaben des Wassergesetzes (WG) entspricht. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.99 bebaut befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen sind.

§ 3 Ausnahmen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

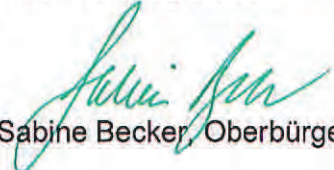
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß §10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Überlingen, den 12. 11. 10


Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



Begründung

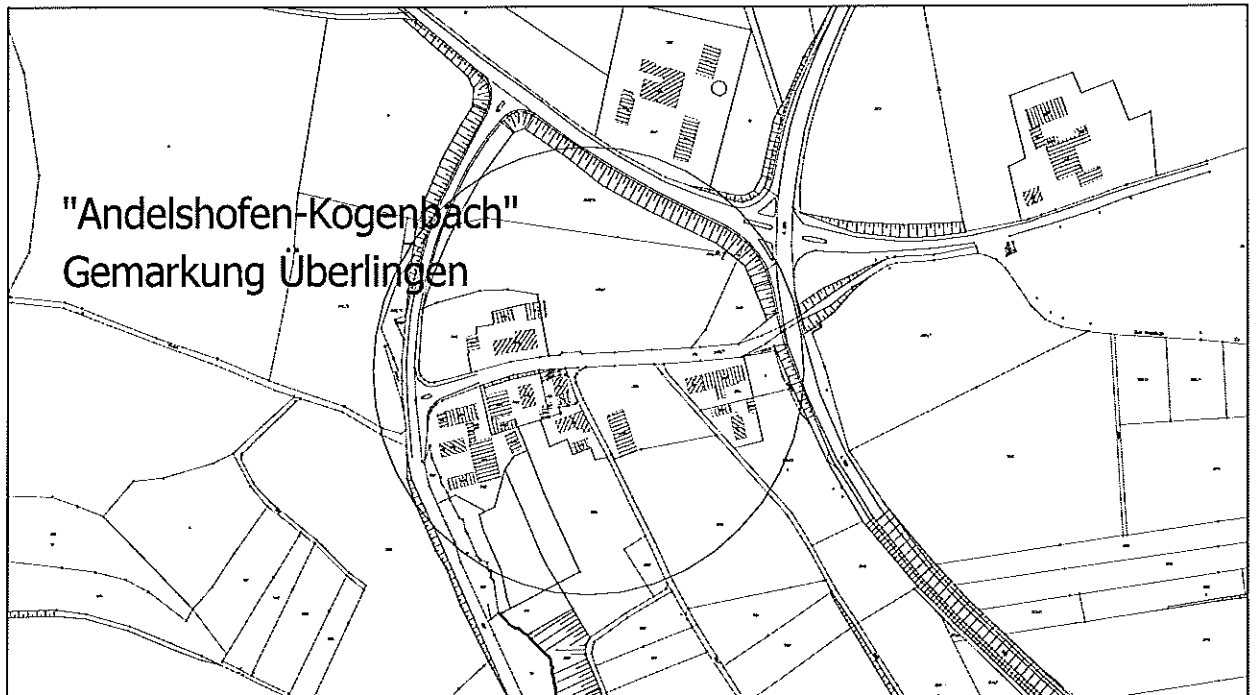
zur Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben sowie zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Andelshofen-Kogenbach“

1. Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 1,5 ha groß, es umfasst den Weiler „Andelshofen-Kogenbach“. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Weiler Kogenbach liegt westlich des Ortsteils Andelshofen an der Straße Kogenbach zwischen der Owinger Straße und der L195 in landwirtschaftlich genutztem Umfeld. Nördlich des Weilers verläuft die K 7772, auf dieser Trasse ist die B 31 neu geplant. Der Weiler ist heute bereits Verkehrslärm ausgesetzt.

Abbildung 1: Übersichtsplan



2. Planungserfordernis und Planungsziel

Anlass der Planung ist eine Bauanfrage bezüglich der Erstellung von zwei Wohngebäuden auf dem Flurstück Nr. 3885, Kogenbach 8 und 10. Das Einvernehmen der Genehmigungsbehörde wurde nicht erteilt, da die Grundstücke dem Außenbereich zuzuordnen sind und es sich gemäß § 35 BauGB nicht um privilegierte Vorhaben handelt.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung soll die geordnete städtebauliche Entwicklung des Weilers abschließend geregelt werden. Der Weiler weist bereits heute Wohnbebauung

von einigem Gewicht auf. Die landwirtschaftliche Nutzung spielt eine untergeordnete Rolle, die im Rahmen des fortschreitenden Strukturwandels in der Landwirtschaft weiter zurück gehen wird. Der Nutzung vorhandener Gebäudesubstanz zu Wohnzwecken oder für nicht störendes Gewerbe und der Schließung von Baulücken wird Vorrang gegenüber der Erschließung neuer Baugebiete eingeräumt. Dem Strukturwandel in der Landwirtschaft wird somit durch die Satzung Rechnung getragen. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kanalisation) können so langfristig wirtschaftlich genutzt werden.

3. Einordnung in die Bauleitplanung

Landschaftsschutzgebiet / Biotop

Der Weiler Andelshofen-Kogenbach befindet sich in einem landschaftlich sensiblen Bereich, der im Westen und Süden unmittelbar an das Teilgebiet 2 des Landschaftsschutzgebietes „Bodenseeufer“ grenzt. Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Andelshofen-Kogenbach sind keine Biotop nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg kartiert.

Flächennutzungsplan

Der Weiler Andelshofen-Kogenbach ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und gilt somit baurechtlich als Außenbereich.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1998



4. Bestandssituation

Ortsbild / Bebauungsstruktur

Aus Richtung Norden und Süden wird das Ortsbild von überwiegend intakten, schützenswerten Streuobstwiesen geprägt. Der Weiler weist weitgehend dörfliche Vegetationsstrukturen mit Bauerngärten, Wiesenflächen und markanten Streuobst- oder Laubbäumen auf.

Die Dachlandschaft wird durch steile regionaltypische Satteldächer bestimmt. Als Dachaufbauten sind vereinzelt Schleppgauben anzutreffen. Die Wohngebäude verfügen über zwei Vollgeschosse. Die Fassadengestaltung wird von der ortsüblichen Lochfassade geprägt.

Die Intensivobstanlage auf Teilen des Flurstücks 3885 stellt eine Baulücke dar und teilt den Weiler in zwei baulich voneinander getrennte Bereiche.

Nutzungsstruktur

Die bestehende Nutzung der Gebäude und Freiflächen ist ausgesprochen vielfältig und wird in erster Linie von der Wohnnutzung bestimmt. Im Weiler Kogenbach sind 13 Wohneinheiten in 8 Wohngebäuden ermittelt worden. Landwirtschaftliche Nutzungen spielen eine untergeordnete Rolle. Des Weiteren werden bauliche Anlagen bzw. Freiflächen als Großtierarztpraxis, Lagerfläche, Getränkelager, Garagen für PKW und Abstellplätze für Wohnwagen, Wohnmobile oder Boote genutzt.

Bauliche Entwicklung

In den letzten Jahren ist es zu verschiedenen, überwiegend privilegierten, baulichen Maßnahmen gekommen. Seitens des Umweltschutzamtes bestanden i.d.R. Bedenken bezüglich einer nachteiligen Veränderung des Landschaftsbildes. Es wurden entsprechende Auflagen erteilt, die bei der Erarbeitung der örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt worden sind.

Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Weiler wird über die Owinger Straße und die Straße Kogenbach erschlossen. Ein ausreichend dimensionierter Kanal ist vorhanden. Mit Realisierung der B 31 neu wird die noch bestehende Durchfahrt von Kogenbach nach Andelshofen für Pkw gesperrt, für Fußgänger und Radfahrer bleibt sie bestehen. Die Straße Kogenbach endet dann als Sackgasse vor Gebäude Kogenbach 12a.

5. Schall-Immission

Grundlagen¹

Studien, die in den letzten Jahren zum Zusammenhang zwischen Straßenlärm, Belästigungen durch Verkehrslärm und Gesundheitsschäden z. B. durch koronare Herzkrankheiten durchgeführt wurden, zeigen folgende Tendenz:

- Bei einer Metaanalyse zur Dosis-Wirkungsbeziehung zwischen verschiedenen Verkehrslärmarten und der Lärmbelästigung fühlten sich jeweils 20% der Befragten bei einem Dauerschallpegel bezogen auf 24h (in Klammern bezogen auf den Abend bzw. die Nacht) von
 - 57 (52 / 47) dB(A) erheblich belästigt
 - 65 (60 / 55) dB(A) stark belästigt
- die Hypothese, dass jahrelange Lärmbelastung das Risiko für Herz-Kreislaufkrankungen erhöht, leitet sich aus dem Stressmodell ab. Lärm kann als Stress wirken und kann als solcher Erkrankungen begünstigen, die durch Stress verursacht werden. Dies sind hauptsächlich Herz-Kreislaufkrankungen.
- Nach Bewertung des holländischen Gesundheitsrates (Health Council (1994)) wird der Nachweis einer Risikoerhöhung für Herz-Kreislaufkrankungen durch Verkehrslärmbelastungen ab 70 dB(A) als hinreichend betrachtet.
- Der Umweltrat sieht trotz teilweise statistisch nicht signifikanter Ergebnisse in Studien den Trend, dass als Schwellenwert für mögliche lärmbedingte Infarktrisiken der Immissionspegel von 65 dB(A) am Tag gelten kann. Eine Zunahme des Risikos für Herzinfarkt um ca. 20% ist bei Straßenverkehrslärmbelastungen mit Mittelungspegeln von 65 / 55 dB(A) tags / nachts zu befürchten
- Die übereinstimmende Tendenz und innere Konsistenz der zurzeit bekannten Verkehrslärmstudien ergeben eine hinreichende wissenschaftliche Begründung für präventive Maßnahmen zum Schutz von einer lärmbedingten Risikoerhöhung für Herz-Kreislaufkrankungen.

Situation im Weiler Kogenbach

Die B 31 neu ist im Bereich Kogenbach vor dem Anschluss 3-streifig mit 2 Fahrstreifen in Richtung Stockach und 1 Fahrstreifen in Richtung Friedrichshafen und nach dem Knotenpunkt 4-streifig mit jeweils 2 Fahrstreifen in beiden Richtungen geplant. Das bedeutet, dass für die schnelleren Fahrzeuge fast immer ein Zusatzfahrstreifen zum Überholen zur Verfügung steht. Auf ihm wird erfahrungsgemäß mit hohen Geschwindigkeiten gefahren. Rein

¹ Auszug der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Max-Bommer-Weg“; Dipl.-Ing. Gabriele Schulze, Immenstaad, 15.03.2005

rechnerisch werden bei schalltechnischen Berechnungen bei Bundesstraßen für Pkw 100 km/h und für Lkw 80 km/h angesetzt.

Die Bezugszeiträume für die entsprechenden Verkehrsmengen und die daraus resultierenden unterschiedlichen Beurteilungspegel sind für den Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und für den 8-stündigen Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr festgelegt. Im Weiteren wird der nächtliche Zeitraum betrachtet.

Die Schalltechnische Untersuchung (Stand 2007) im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die B 31 neu vom Regierungspräsidium Tübingen beauftragt, stuft den Weiler Kogenbach als Misch- bzw. Dorfgebiet ein. Für die Lärmvorsorge gelten nach § 2 der 16. BImSchV zum Schutz der Nachbarschaft u.a. folgende gebiets- u. anlagenspezifische Immissionsgrenzwerte in Dezibel (A):

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| • Reine und Allgemeine Wohngebiete | 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts |
| • Kern-, Dorf- und Mischgebiete | 64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts |
| • Gewerbegebiete | 69 dB(A) tags / 59 dB(A) nachts |

Im Weiler Kogenbach werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit Umsetzung der vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen bezogen auf die Einstufung als Misch- bzw. Dorfgebiet eingehalten.

Die in der 16. BImSchV vom Straßenbaulastträger einzuhaltenden Grenzwerte für Kogenbach werden i.d.R. vom größten Teil der Bevölkerung als unzumutbar empfunden. Es ist daher sinnvoll die niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) zugrunde zu legen. Zu dem wird sich Kogenbach aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft eher zu einem Wohnstandort entwickeln. Die DIN 18005 empfiehlt u.a. folgende Orientierungswerte:

- | | |
|---|---------------------------------|
| • Reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete | 50 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts |
| • Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete | 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts |
| • Dorf- und Mischgebiete | 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts |
| • Kern- und Gewerbegebiete | 65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts |

Die Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete werden in Kogenbach mit Umsetzung der vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen überwiegend eingehalten. Ausnahme ist das Gebäude Kogenbach 12a, hier wird eine Überschreitung im DG nachts um ca. 2 dB(A)

prognostiziert.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden an den Gebäuden Kogenbach 2, 4 und 6 sowie Owinger Straße 98 weitgehend eingehalten. Für die Gebäude Kogenbach 1, 12, 12a und 12b kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 7 dB(A). Die durchschnittliche Überschreitung der Orientierungswerte liegt bei 3 dB(A).

Vor der Realisierung des Lärmschutzwalls im Bereich Kogenbach ist die Situation kritisch. Zur groben Abschätzung der maßgeblichen Außenlärmpegel vor Hausfassaden kann das für typische Straßenverkehrssituationen aus der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Teil 1 abgeleitete Nomogramm (vereinfachtes Verfahren) herangezogen werden. Das Verfahren ist nicht anwendbar für die Dimensionierung von Lärmschutzeinrichtungen. Die Verkehrsbelastung wird gemäß Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 2006 mit 17.300 Kfz/Tag und der Lkw-Anteil mit 20% angenommen. Eine überschlägige Einschätzung der Situation verdeutlicht, dass die Lärmbelastung für die Gebäude Kogenbach 12a und 12b heute bei ca. 78 dB(A) tags an der West- bzw. Nordfassade bei freier Schallausbreitung liegt. Die Gebäude befinden sich in ca. 46 m bzw. 54 m Abstand zur heutigen Fahrbahn. Im Weiler Kogenbach sind diese beiden Gebäude den höchsten Belastungen ausgesetzt. Beide Gebäude sind Bestandsgebäude. Die zusätzlichen Baufenster Kogenbach Nr. 3, 8 und 10 liegen gute 100 m und mehr von der heutigen Fahrbahn entfernt. Der Mittelungspegel bezogen auf die Nordfassaden liegt bei ca. 71 dB(A), wenn eine freie Schallausbreitung angenommen wird. Um gesundes Wohnen, zumindest innerhalb der Gebäude zu ermöglichen, sind Schallschutzfenster und eine entsprechende Grundrissanordnung unbedingt erforderlich.

Die Stadt Überlingen geht davon aus, dass mit Rechtskraft des Planfeststellungsbeschlusses die Baumaßnahmen einschließlich des aktiven Lärmschutzes zeitnah erfolgen. Mit der Realisierung des Lärmschutzwalls im Bereich Kogenbach und der Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen, wie dem Einbau von Schallschutzfenstern, ist eine Verfestigung der Splittersiedlung, über das Planungsinstrument der Außenbereichssatzung, vertretbar. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiet werden in Teilen überschritten, der Rahmen ist jedoch vertretbar. Eine gesundheitliche Beeinträchtigung der Bewohner ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Lärmschutz

Als Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes sieht der Planfeststellungsbeschluss zur B 31 neu den Einbau eines lärmindernden Fahrbahnbelages nach dem Stand der Technik vor. Die daraus resultierende Lärminderung von 2 dB(A) ist bereits berücksichtigt. Außerdem ist im Bereich Kogenbach ein Immissionsschutzwall geplant, der durch die Planfeststellung ver-

bindlich ist.

Maßnahmen des passiven Lärmschutzes, wie der Einbau von Lärmschutzfenster, bieten bei geschlossenem Fenster guten Schutz. Vor Realisierung der Baumaßnahmen der B 31 neu wird der Einbau von Lärmschutzfenstern gemäß der Anforderungen der DIN 4109 und eine entsprechende Grundrissanordnung (lärmempfindliche Nutzungen an die lärmabgewandten Seiten) verbindlich festgesetzt. Nach Neubau der B 31 neu wird der Einbau von Lärmschutzfenstern und eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen.

Mit der Planauslegung der Straßenbauplanung vom Februar 2003 ist eine Veränderungssperre eingetreten. Das bedeutet, dass weitergehende Lärmschutzmaßnahmen für noch nicht genehmigte Bauvorhaben zu Lasten des Baulastträgers der Straße rechtlich nicht erforderlich sind. Evtl. zusätzlich entstehende Kosten durch passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen, für alle Wohngebäude die über den Bestand vom Februar 2003 hinausgehen, gehen nicht zu Lasten des Straßenbauträgers sondern sind vom Bauherren zu tragen.

6. Planung

Ziel der Planung ist langfristig die bauliche Entwicklung des Weilers Andelshofen-Kogenbach zu steuern. Dementsprechend soll auch die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) eine möglichst gute Einbindung aller zukünftiger Vorhaben in das Ortsbild und die umgebende Landschaft gewährleisten.

Geltungsbereich

In Bezug auf den Geltungsbereich im Nordosten des Weilers sowie das zusätzliche Baufenster östlich der Hofstelle Kogenbach 1, ist in Gesprächen mit dem Landratsamt, Amt für Kreisentwicklung, und dem Regierungspräsidium Tübingen, Höhere Baurechtsbehörde, und den Eigentümern ein Kompromiss erzielt worden, der sich im Wesentlichen am nachstehend zitierten Urteil des OVG Lüneburg orientiert. Gemäß Urteil des OVG Lüneburg (NVwZ 2001, 368f.) „kann eine Außenbereichssatzung nur den zwischen den Wohngebäuden liegenden Bereich erfassen, und zwar nur soweit wie diese Bebauung (noch) einen Bebauungszusammenhang darstellt. Die Außenbereichssatzung ist kein Instrument, einen Siedlungssplitter in den Außenbereich hinein zu erweitern. Eine Außenbereichsfläche kann dann nicht mehr in den Satzungsbereich fallen, wenn die vorhandenen Gebäude ein Feld „spannen“ und die in Rede stehende Fläche hiervon (bei weitem) nicht mehr erfasst wird.“ Unter Beachtung dieser Grundsätze ist der Geltungsbereich überarbeitet worden. Der Geltungsbereich endet jetzt unmittelbar hinter den Hauptgebäuden, in dem dazwischen liegenden Feld gilt die Außenbereichssatzung. Im Rahmen der bereits durchgeführten Offenlagen war der Verlauf des Geltungsbereichs im Süden den Plangebietes von Seiten der Behörden immer unstrittig – er

wird somit nicht verändert. Außerdem orientiert sich der Geltungsbereich im Süden des Plangebietes weitgehend an den Hauptgebäuden Owinger Straße 98a und Kogenbach 12b und hält somit die Vorgaben ein.

Art der baulichen Nutzung

Die, durch die Außenbereichssatzung, begünstigten Nutzungen sind Wohnzwecken dienende Vorhaben und Vorhaben für kleinere nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe. Ziel ist es eine verträgliche Umnutzung von Hofstellen unter Nutzung der vorhandenen Kubaturen sowie eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung des Weilers. Gemäß der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, ist auf Anregung des Amtes für Kreisentwicklung, der Hinweis über Schadstoffbelastungen in Folge der Sonderkulturnutzung (Intensivobstanlage auf Teilen des Flurstücks 3885) aufgenommen worden. Es soll sichergestellt werden, dass keine Gefahren für zukünftige Bewohner und keine Gefahren für das Grundwasser aus der heutigen Nutzung zu erwarten sind.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an der heute vorhandenen Gebäudestellung und nimmt diese auf. Aufgrund der bestehenden Lärmbelastung ist die Grundrissgestaltung bei Neu- und Ersatzbauten der Situation anzupassen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die in der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind erforderlich zum Erhalt der dörflichen Gebäudestruktur. Entsprechend des Bestandes ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Durch die Festsetzungen soll künftigen Bauherren ein Rahmen für die Gestaltung des einzelnen Vorhabens zur Verfügung gestellt werden, der sicherstellt, dass eine gestalterische Verwandtschaft zum Bestand entsteht.

Die Gestaltung etwaiger Werbeanlagen nimmt einen breiten Raum ein. Gemäß der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind die Anregungen des Straßenbauamtes Überlingen bezüglich der Werbeanlagen aufgenommen worden, um eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der geplanten B31 Neu durch Werbeanlagen im Weiler Kogenbach zu vermeiden.

Gestaltung der Freiflächen

Die Regelungen in der Satzung über örtlichen Bauvorschriften gewährleisten, dass sich Vorhaben in das gewachsene Landschaftsbild einfügen, vorhandene Grünstrukturen aufgenommen und weiterentwickelt werden. Die Befahrbarkeit der Wirtschaftwege durch landwirtschaftliche Großfahrzeuge / Maschinen ist zu gewährleisten, aus diesem Grund sind Einfriedungen an den entsprechenden Grundstücksgrenzen mindestens 0.50m nach innen zu versetzen. Entsprechend der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist, gemäß Anregung

des Amtes für Landwirtschaft-, Landschafts- und Bodenkultur, der generelle Ausschluss von feuerbrandgefährdend Arten bei der Bepflanzung der Grundstücke in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen worden.

Im südlichen Bereich des Weilers sind zwei größere Flächen als private Grünflächen ausgewiesen. Diese sollen dauerhaft unbebaut bleiben und mit Obsthochstämmen, Wildobst und / oder heimischen standortgerechten Laubbäumen entsprechend der Planzeichnung bepflanzt werden. Ziel ist eine Verzahnung von Weiler und umgebender Landschaft bzw. eine ortstypische Durchgrünung / Eingrünung des Weilers.

7. Entsorgung

Für den Bereich Andelshofen-Kogenbach ist eine Abwasserbeseitigung vorhanden. Diese beinhaltet die Abführung von Schmutz- und häuslichem Abwasser. Die Oberflächenwässer von Dach und Straße werden größtenteils örtlich versickert oder über vorhandene Leitungen dem Kogenbach zugeführt.

Eine Störung des Kanalnetzes ist durch eine Erhöhung der Wohneinheiten nicht zu befürchten, da der Auslastungsgrad dieser Abwasserleitung bezüglich des Schmutzwassers bei weitem nicht ausgereizt ist.

8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

9. Sonstige rechtliche Maßnahmen

Bestehende Leitungstrassen (Gasleitung) der Stadtwerke Überlingen sind in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert worden. Die Leitungsrechte sollten zusätzlich durch Baulast und / oder Grunddienstbarkeit abgesichert werden.

10. Kosten

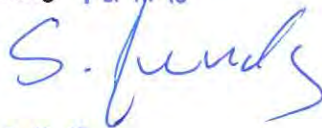
Die Umsetzung der Planung verursacht keine Kosten für die Stadt.

11. Hinweis

Die Begründung wird der Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB), sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) beigelegt, ohne rechtlicher Bestandteil derselben zu sein.

Aufgestellt Juni 2005; geändert September 2007, Oktober 2008, Februar 2009, September 2010

Abteilung Stadtplanung 12.11.10



Überlingen, den 12.11.10



Sabine Becker, Oberbürgermeisterin

