

„Breitlestraße“

Textteil



Stadt Überlingen
Bebauungsplan " Breitlestraße "

Textteil zum Rechtsplan

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungs-
planes „Breitlestraße“, stimmt mit
der Urschrift überein.

Überlingen, den 29.12.2003

Horst Ruhland
Baurechtsamt



Inhaltsverzeichnis

- I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen**
- II. Hinweise**
- III. Satzung über örtliche Bauvorschriften**
- IV. Begründung**
 - 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
 - 3.0 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
 - 4.0 Erläuterung zu den Planfestsetzungen
 - 5.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
 - 6.0 Städtebauliche Daten
 - 7.0 Kosten der Planung und der Erschließung
 - 8.0 Verfahren
- V. Anlagen**

Stadt Überlingen Bebauungsplan "Breitlestraße"

I. Satzung

über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund der §§ 1,2,3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2852) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), hat der Gemeinderat am 10. SEP. 2003 den Bebauungsplan „Breitlestraße“ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2852)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 479).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58).

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 10.04.2003 maßgebend.

§2

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen:

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Höhe baulicher Anlagen
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse

1.2.1 Die im Bebauungsplan mit "B" bezeichneten Grundstücke sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand geschützt. Bei Neu- oder Umbauten darf das vorhandene Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden. Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Grundfläche, Geschossfläche, auf die Zahl der Vollgeschosse und ist absolutes Höchstmaß, welches nicht überschritten werden darf.

2.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):

Wandhöhen:

Die Höhen der Gebäude, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Z = II : max. 6,00 m

Firsthöhen:

Die Höhen der Gebäude von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante First darf höchstens betragen:

Z = II : max. 10,50 m

2.1 Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist 0,5 m über der Oberkante des gewachsenen vorhandenen Geländes, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen im Schnittpunkt der Diagonalen des auf dem Baugrundstück festgesetzten Baufensters.

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

3.0 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die maßgebliche Grundstücksfläche (MGF) festgesetzt. Die maßgebliche Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung privater oder öffentlicher Grünflächen nicht eingeschränkt. Die maßgebliche Grundstücksfläche bezieht sich auf das grundbuchmäßige Grundstück.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan eingetragen.

4.0 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume teilweise mitzurechnen sind.

Zu den Vollgeschossen werden in den anrechenbaren Untergeschossen höchstens 30 % in den anrechenbaren Obergeschossen höchstens 50 % der zulässigen Grundfläche dazugerechnet.

5.0 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstwert festgesetzt. Es sind im allgemeinen Wohngebiet zwei Vollgeschosse zugelassen.

5.1 Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn

- es sich hierbei um Dachräume handelt, die Vollgeschosse sind,

6.0 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Die höchstzulässige Gebäudelänge beträgt 16 m.

7.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) 2 BauGB)

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

8.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

9.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den privaten Grünflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bestehende Anlagen sind bestandsgeschützt.

10.0 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5 m innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zu errichten.

11.0 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume sind in ihrem Bestand zu schützen und zu unterhalten.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18920 und RAS-LG 4).

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

12.1 Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmten Bäume zu pflanzen. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume verschiebbar.

12.2 Bei Neubebauung ist je 300 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm gem. beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen.

- 12.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 12.4 Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14(1) Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- 13.0 Anzahl der Wohneinheiten:

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist durch Tabelleneintrag im Plan festgesetzt.

§3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Genehmigungsverfahrens nach § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Überlingen, den

ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den **19. DEZ. 2003**


Weber, Oberbürgermeister



Stadt Überlingen Bebauungsplan "Breitlestraße"

II. Hinweise

- 1.0 Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz)
- 2.0 Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- 3.0 Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, Telekom. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk 25, Langgasse 5, 88662 Überlingen, Telefon (07551) 832-130, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- 4.0 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.
- 5.0 Im Rahmen der Planung der Erschließung werden die Möglichkeiten hinsichtlich der technischen Machbarkeit einer Regenwasserbewirtschaftung geprüft. Zu beachten ist das seit 1998 novellierte Landeswassergesetz und die Niederschlagswasserverordnung vom 22.03.1999. 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.

Stadt Überlingen, im April 2003

Planfertiger

Böhler, Freier Architekt

Stadt Überlingen Bebauungsplan "Breitlestraße"

III. Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. vom 28.12.2000 S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat am 10. SEP. 2003 die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Breitlestraße“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 10.04.2003 maßgebend.

§ 2

Festsetzungen

1.0 Gestalterische Festsetzungen

1.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 35°.

1.2 Dachformen

Es sind Walmd-, Sattel-, Zelt- und Pultdächer zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig. Die höchstzulässigen Firsthöhen dürfen mit Dachaufbauten nicht überschritten werden.

Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf 50 % der geplanten Dachlänge nicht überschreiten. Wiederkehre dürfen 30 % der Gebäudelänge bzw. -breite nicht überschreiten.

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart gestattet.

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

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken (Mindestauftrag einschl. Drainageschicht 50 cm) und zu begrünen.

2.0 Auffüllungen, Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern. Ihre Höhe ist auf max. 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschern. Entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen im Abstand von 50 cm keinerlei Stützmauern errichtet werden.

3.0 Bodenmaterial

Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial, ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

4.0 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind, mit Ausnahme innerhalb gepflanzter Hecken, nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen im Abstand von 50 cm keinerlei Einfriedigungen errichtet werden.

5.0 Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz-Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrassen oder als Rasengitterstein-Flächen herzustellen. Versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

6.0 Abwasserbeseitigung

Entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung für das Gesamtgebiet sind die nicht verschmutzten Oberflächenwässer dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

7.0 Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind. Die Bestimmungen § 16 LBOAVO bleiben unberührt.

8.0 Werbeanlagen, Automaten

Im gesamten Plangebiet gelten für die Erstellung von Werbeanlagen folgende Festsetzungen:

- Die Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur an der Stätte der Leistung und nur an der Fassade angebracht werden. Auf oder über dem Dach sind Werbeanlagen aller Art nicht zulässig. Die Montagehöhe, bezogen auf die Oberkante der Werbeanlage beträgt maximal 3,50m über natürlichem Gelände bzw. Straßenniveau.
- Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf pro Grundstück 4m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann die Gesamtfläche von Werbeanlagen für wirtschaftlich getrennte Betriebe mit separaten Betriebsgebäuden geringfügig (max. 10 %) überschritten werden.
- Freistehende Werbeanlagen einschließlich Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 2,50m über natürlichem Gelände bzw. Straßenniveau nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit mehr als 0,5m² Fläche dürfen nicht beleuchtet werden.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- Werbeanlagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,00m aufweisen.
- Das Aufstellen frei stehender Automaten ist nicht zulässig. Die Aufstellung ist nur in Verbindung mit Gebäuden zulässig.

9.0 Antennenanlagen

Je Gebäude ist eine Antennenanlage zulässig.

§3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. §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 mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Genehmigungsverfahrens nach § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Überlingen, den

ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den **19. DEZ. 2003**


Weber, Oberbürgermeister



Stadt Überlingen Bebauungsplan "Breitlestraße"

IV. Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich durch die obere Bauzeile der Gällerstraße begrenzt. Die westliche Abgrenzung bildet die Uhlandstraße mit ihrer seitlichen Begrenzungslinie. Nördlich erfolgt die Gebietsabgrenzung durch die Bebauung südlich des Bodanweges. Im Osten bildet die von Norden nach Süden verlaufende Bodanstraße, Teile des Grundstückes mit der darauf befindlichen Stadtgärtnerei und Teile des Stadtparks mit dem dort eingerichteten Spielplatz die Gebietsabgrenzung.

Die begrenzenden Grundstücke sind wie folgt:

Im Norden: Flst. Nr. 1436/7, Erschließungswege des Bodanweg.

im Osten: Flurstück des Bodanweg, Flst. Nr. 1449, 1449/25 und Spielplatz auf Flst. Nr. 2513/1

im Süden: Flst. Nr. 2530/3, 2530, 2531/3, 2531, 2532/1, 2532/5, 2532/4, 2532/2, 1761/1, 1760, 1759/6.

im Westen: westliche Begrenzungslinie der Uhlandstraße

2.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Die Besiedelung im Plangebiet hat sich in wesentlichen Grundzügen in den 50er und 60er Jahren vollzogen. Die Anordnung der Gebäude entlang der Breitlestraße ist beidseitig einzeilig, mit mehr oder weniger großen Vor- und Rücksprüngen. Die vorhandenen Gebäudevolumen sind völlig unterschiedlich, ebenso hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung. Eine Bodenordnung im Sinne einer geplanten Parzellierung ist nicht zu erkennen. Wohngebäude prägen die bauliche Nutzung. Auf Flst.-Nr. 1443/1 befindet sich ein misch- bzw. gewerbegebietstypischer Gewerbebetrieb. Die Siedlungsentwicklung vollzieht sich bis zum jetzigen Zeitpunkt punktuell im Rahmen der Nachverdichtung. In seiner Sitzung am 5.03.98 fasste der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen den Beschluss über die Annahme der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss). Mit Erlass vom 12.08.98 genehmigte das Regierungspräsidium Tübingen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen gemäß § 6(1) BauGB. Mit der Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt „Hallo Ü“ am 3.09.98 wurde der Flächennutzungsplan wirksam. Für das Plangebiet sind Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Uhlandstraße ist als Hauptverkehrsstraße deklariert. Eine verbindliche Bauleitplanung, z. B. als Straßen- und Baufluchtplan oder als Bebauungsplan fehlt.

3.0 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um ein Wohngebiet - entstanden in den 50er und 60er Jahren - mit großen, durchgrüntem Grundstücken und einer Bebauung, die insgesamt als offene Bauweise vorzufinden ist. Vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen festzustellen.

Im Zusammenhang mit Neubauvorhaben, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, besteht erfahrungsgemäß die Gegebenheit, dass aufgrund des festzustellenden Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung unerwünschte Ergebnisse die Folge sein können. „Fall zu Fall-Entscheidungen“ verursachen Planungs- und Rechtsunsicherheit für

die Grundstückseigentümer und die Stadt Überlingen als Trägerin der Planungshoheit. Eine in städtebaulicher Hinsicht ungeordnete Siedlungsentwicklung soll verhindert und durch eine zielgerichtete Planung ersetzt werden.

Grundsätzlich ist die Erhaltung der charakteristischen Siedlungs- und Grünstrukturen geplant, wobei ein maßvolles Wachstum des Bestandes unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Grünbestände ermöglicht werden soll.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Herstellung eines ordnungsgemäßen Straßenausbauens. Eine Nachprüfung hat ergeben, dass einerseits mit dem vorhandenen Straßenbelag die seitlichen Grundstücksgrenzen mehrfach überschritten sind, andererseits öffentliche Verkehrsflächen durch private Nutzungen in Anspruch genommen werden. Überbreite, mangelhafte Asphaltflächen, undefinierte Straßenränder und fehlende Fußwegeflächen erzeugen Unsicherheit für die Verkehrsteilnehmer. Dieser Missstand soll beseitigt werden.

Der sehr schlechte bauliche Zustand der Breittlestraße erfordert eine vollständige Erneuerung des Straßenkörpers. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, eine Straßengestaltung mit verkehrsberuhigendem Charakter zu konzipieren und baulich umzusetzen.

Die Breittlestraße ist insgesamt noch nicht erstmalig nach einem festgestellten Plan endgültig hergestellt.

Für die beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung, ebenso für die noch zu erfolgende erstmalige, planmäßige und endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen bildet der Bebauungsplan die erforderliche Rechtsgrundlage.

4.0 Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Grundsätzlich soll der vorhandene Siedlungscharakter, der sich durch ein ausgeprägtes Wohngebiet auszeichnet, erhalten und bauplanungsrechtlich gesichert werden. So ist geplant, den Bestand der Siedlungsstruktur als Grundlage für die Bebauungsplanung heranzuziehen, Konflikte in der baulichen Nutzung zu beseitigen und eine angemessene und verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Weiterhin sollen die vorhandenen Eigentumsrechte hinsichtlich der Grundstücksgrenzen nicht berührt werden. So berücksichtigt die Bebauungsplanung in der Gesamtheit die gegebenen, durch Grundstücksgrenzen definierten Straßenbegrenzungslinien, seitlichen und hinteren Baugrenzen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet befinden sich von insgesamt 28 Hauptgebäuden 23 Wohngebäude. Zwei weitere Gebäude beinhalten neben der Wohnnutzung Büronutzung. Auf Flst.-Nr. 2530/2 ist ein Laborgebäude vorhanden. Auf Flst.-Nr. 1438 ist ein Gebäude mit kirchlicher Nutzung vorzufinden.

Auf Flst.-Nr. 1443/1 befindet sich ein Gewerbebetrieb; zusätzlich sind auf diesem Grundstück Wohnnutzungen festzustellen. Bei dem Gewerbebetrieb handelt es sich um einen Gerüstbau- und Gipserbetrieb, der das Wohnen aus langjähriger Erfahrung nicht wesentlich stört.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Lärmverursachend in dem alteingesessenen Betrieb sind die morgendlichen Fahrzeugbewegungen. Bisher sind Beschwerden nicht bekannt, die von erheblichen Störungen berichten. Im Bebauungsplan soll der Betrieb in seinem jetzigen Bestand gesichert werden. Somit sind Erweiterungsmöglichkeiten nicht gegeben. Der Betrieb wird im Rahmen des rechtmäßigen Bestandes gesichert. Seitens des Grundstückseigentümers wurde im Mai 2001 ein Antrag auf Bauvorbescheid eingereicht, um abzuklären, ob anstelle der im rückwärtigen Grundstücksbereich befindlichen Lagerhalle

ein Wohngebäude errichtet werden kann. Dies würde den Intentionen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Gewerbebetrieb mittelfristig nicht mehr als solcher im Gebiet vorhanden sein wird.

Ein Grundstück ist nicht überbaut. In der Gesamtheit betrachtet, spiegelt der Bestand hinsichtlich der baulichen Nutzung den Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Der Bebauungsplan setzt somit ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest, verbunden mit einer Bestandssicherung für den Gewerbebetrieb auf Flst.-Nr. 1443/1 gem. § 1(10) BauNVO. Anlagen für kirchliche Zwecke -Flst.-Nr. 1438- sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Das Ausweisen eines Mischgebietes -wie verschiedentlich vorgeschlagen- ist wegen der eindeutigen Prägung als Wohngebiet nicht gerechtfertigt. Eine Mischgebietsausweisung würde eine völlig andere städtebauliche Entwicklung einleiten. Dies ist jedoch nicht Ziel des Bebauungsplanes.

Die Ausweisung eines Mischgebietes würde auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen, welcher das Gebiet als Wohnbaufläche ausweist.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die maßgebliche Grundstücksfläche im Plangebiet beträgt insgesamt 21700,2m². Die vorhandenen Grundflächen aller Hauptgebäude sind zusammen 3300 m². Daraus resultiert eine Grundflächenzahl im Bestand von aufgerundet 0,15.

Zielsetzung ist eine angemessene und verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Einfügens des Gebietes in die nähere Umgebung. Der Bebauungsplan sieht daher vor, für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,25 festzusetzen. Dies bedeutet gegenüber dem Bestand einen möglichen Grundflächenzuwachs von ca. 1400 m² (ca. 50 %).

Bereits über dem höchstzulässigen Wert liegende Nutzungen sollen im Bestand gesichert werden. (Kennzeichnung im Plan „B“).

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Bestand setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise als Einzelhaus- Doppelhausbebauung und die Überbauung mit Hausgruppen fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als „Baufenster“ definiert.

Ein „Wegplanen“ des Bestandes ist nicht vorgesehen.

Nebenanlagen sollen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, Garagen und Stellplätzen auf dafür festgelegten Flächen.

4.5 Äußere Gestaltung

Die äußere Gestaltung des Plangebietes bezieht sich insbesondere auf die Stellung der Gebäude, Anordnung der Garagen und Stellplätze und die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Getroffene Festsetzungen dienen insbesondere der Erhaltung des gewachsenen Gebietscharakters und der Erhaltung der gliedernden Grünstrukturen im Plangebiet.

Für die Ausgestaltung der „Breitestraße“ ist ein Gestaltungs- und Ausbauplan erarbeitet, dessen Umsetzung jedoch nicht zwingende Festsetzung ist.

4.6 Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche umfasst das Flst.-Nr. 1440/23 und sichert den bereits vorhandenen Kinderspielplatz im Bestand.

Die privaten Grünflächen überdecken überwiegend die bereits vorhandenen Gartenflächen und sollen als solche von der Überbauung mit Gebäuden und baulichen Anlagen freigehalten werden. Die privaten Grünflächen sichern die erhaltenswerten, gliedernden Grünstrukturen im Plangebiet.

4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind keine flächenhafte Biotope feststellbar. Maßnahmen beziehen sich insbesondere auf den Schutz des bereits vorhandenen Bestandes an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Der den Bebauungsplan begleitende Fachplan „Grünordnungsplan“ gibt die Vorgaben für die zu treffenden Festsetzungen.

4.8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ergibt sich aus dem Bestand. Die vorhandenen Flächen werden für den Ausbau der „Breitlestraße“ im vollen Umfang genutzt. Für den geplanten Ausbau als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist ein zusätzlicher Grunderwerb nicht erforderlich. Die Planung sieht eine Mischverkehrsfläche vor, mit eingeschränkter Nutzung hinsichtlich der höchstzulässigen Fahrgeschwindigkeit und hinsichtlich des ruhenden Verkehrs.

Der Generalverkehrsplan von 1996 trifft die Aussage, dass die „Breitlestraße“ weder Funktionen einer Hauptverbindungs- noch einer Sammelstraße zu übernehmen hat. Diese Funktionen entfallen auf die tangierenden Uhland- und Aufkircherstraße.

Die Ausweisung der Breitlestraße als verkehrsberuhigter Bereich ist somit in städtebaulicher Hinsicht gerechtfertigt, weil die Entwicklung aus bestehenden Fachplanungen heraus erfolgt.

Wie bereits erwähnt, ist beabsichtigt, die Breitlestraße verkehrsberuhigt auszubauen. Die vor- und zurückspringenden Straßenbegrenzungslinien auf Grund der tatsächlich vorhandenen Grenzen der privaten Grundstücke begünstigen diese Planungsabsicht. So ist eine Abfolge von Flächen in unterschiedlicher Breite und Länge bereits vorhanden, die je nach Situation mit öffentlichen Stellplätzen, Straßenbäumen in entsprechenden Pflanzenquartieren unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksein- und -ausfahrten ausgestaltet werden. Eine Trennung des Fahrzeug- und Fußgängerverkehrs ist nicht vorgesehen. Die Flächen des verkehrsberuhigten Bereiches sollen allen Verkehrsteilnehmern in gleichberechtigter Weise zur Verfügung stehen. So ist geplant, die höchstzulässige Geschwindigkeit für Fahrzeuge auf 7 km/h zu beschränken.

Im weiteren ist beabsichtigt, den Ausbau des verkehrsberuhigten Bereiches mit einfachen Mitteln hinsichtlich der Materialauswahl vorzunehmen. Die Einfassungen werden in Natursteinpflaster und die flächigen Befestigungen in Asphalt ausgeführt. Die öffentlichen Stellplätze sollen wasserdurchlässig, in nicht versiegelnder Bauweise hergestellt werden. Dem Ausbau liegen die Empfehlungen für die Anlage für Erschließungsstraßen -EAE 85- zu Grunde.

Alternativ erfolgte die Untersuchung, ob der Ausbau der Breitlestraße in klassischer Form erfolgen kann, also als geradlinig durchlaufendes Straßenprofil, mit Trennung des Fußgänger- und Fahrzeugverkehrs. Dazu wird ein Ausbauquerschnitt mit einer Breite von ca. 7,0 - 7,5 m erforderlich, aufgeteilt in Fahrbahnfläche -Breite 5,50 m- und Gehweg -Breite 1,50 m-, wobei der Gehweg einseitig angeordnet ist, wahlweise auf der Süd- oder Nordseite. Entscheidender Nachteil dieser Variante ist allerdings, dass an mehreren Stellen in die privaten Grundstücke eingegriffen werden muss. So ist in 8 Fällen Grunderwerb vorzunehmen. In 15 Fällen sind nicht benötigte Restflächen an die angrenzenden Grundstückseigentümer zu verkaufen. Ein weiterer Nachteil ergibt sich dadurch, dass alle Stellplatzflächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entfallen.

Im Vergleich der zwei vorgestellten Ausbauvarianten kann folgende Wertung vorgenommen werden:

1) Ausbauvariante verkehrsberuhigter Bereich

- Keine Bodenordnung erforderlich
- Sofortige Umsetzung möglich
- Keine funktionale Änderung im Vergleich zum Bestand
- Herstellung von ca. 8 - 10 Stellplätzen in der öffentlichen Verkehrsfläche möglich
- Gute Gestaltungsmöglichkeiten in städtebaulicher Hinsicht; dadurch,
- Verbesserung des Wohnumfeldes,
- Verkehrsberuhigung, Geschwindigkeitsreduzierung,
- Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer,
- Verkehrsdurchfluss bleibt nach wie vor erschwert.

2) Ausbauvariante als klassisches Straßenprofil

- Bodenordnung erforderlich
- Grundstücksverhandlungen in mindestens 8 Fällen
- keine schnelle Umsetzung zu erwarten
- funktionale Änderung im Vergleich zum Bestand
- keine Stellplatzflächen in öffentlicher Verkehrsfläche
- eingeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten
- keine Verbesserung des Wohnumfeldes
- keine Verkehrsberuhigung erzielbar, nur durch verkehrsrechtliche Anordnung
- Trennung Fahrzeugverkehr, Fußgänger, dadurch keine Gleichberechtigung, Fahrzeuge werden bevorzugt
- Verkehrsdurchfluss wird begünstigt
- keine überzeugende städtebauliche Lösung aus heutiger Sicht

Nach Wertung aller Vor- und Nachteile ist der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich vorzuziehen, der insbesondere den städtebaulichen Belangen, der Verbesserung des Wohnumfeldes und den Belangen der Bürgerinnen und Bürgern aus dem Gebiet gerecht wird.

Auf Flst.-Nr. 1440/23 ist ein Kinderspielplatz vorhanden. Dieser soll fußläufig an die Breitlestraße angeschlossen werden. Es ist erforderlich, den notwendigen Grunderwerb vorzunehmen. Der Grunderwerb konnte mittlerweile vollzogen werden. Die Stadt Überlingen ist somit Eigentümerin des Grundstückes. Ziel der Maßnahme ist, einerseits die Wohngebiete untereinander zu vernetzen und andererseits den erwünschten Zugang zum Kinderspielplatz von der Breitlestraße aus herzustellen .

4.9 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Lage, das durch die Nachverdichtung zusätzliche entstehende Aufkommen zu übernehmen.

5.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Bebauungsplanung bestehende Eigentumsverhältnisse grundsätzlich nicht berührt. Grundstücksverhandlungen sind erforderlich, da der bestehende Spielplatz durch einen Fußweg mit der Breitlestraße verbunden werden soll.

Flächen mit Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

6.0 Städtebauliche Daten**6.1 Flächenbilanz**

Bruttobauland	21700,2 m ²	100,0 %
Nettobauland	15879,0 m ²	73,2 %
überbaubare Fläche	5669,0 m ²	26,1 %
nicht überbaubare Fläche	10210,0 m ²	47,1 %
private Grünflächen	1762,5 m ²	8,1 %
öffentliche Grünflächen	433,3 m ²	2,0 %
öffentliche Straßenverkehrsflächen	1545,1 m ²	7,1 %
öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung	2080,3 m ²	9,6 %

7.0 Kosten der Erschließung

- Grunderwerb:	13.000,- €
- Straßenbau:	199.000,- €
- Beleuchtung:	20.000,- €
- Begrünung	13.000,- €

8.0 Verfahren

Der Bebauungsplan „Breitlestraße“ wurde gemäß § 4(1) BauGB den Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt. Am 7.7.99 erfolgte die Vorberatung des Bebauungsplan- Vorentwurfes im Gemeinderat, nachdem zwei Vorberatungen am 28.9.98 und am 7.12.98 im Bauausschuss stattfanden. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB ist bereits durchgeführt. So informierte die Stadtverwaltung in einer öffentlichen Veranstaltung im Rathaus Überlingen am 30.9.99 die interessierten Bürgerinnen und Bürger über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes. Am 20.11.2000 erfolgte eine weitere Beratung im Bauausschuss, in welcher die konkretisierte Planung Thema der Erörterung war. In der Sitzung des Verkehrsausschusses am 20.12.2000 wurden insbesondere die verkehrlichen Belange des Bebauungsplanes beraten. Am 07.02.2001 erfolgte die Vorstellung der mit den Ausschüssen abgestimmten Planung im Gemeinderat. Nach Beratung der Planung und Abwägung der Belange unter- und gegeneinander hat sich der Gemeinderat mehrheitlich dafür ausgesprochen, den Bebauungsplan als Entwurf zu beschließen und diesen gem. §3(2)BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Während dieser Zeit hatten sowohl die Bürgerinnen und Bürger als auch die Behörden erneut Gelegenheit, Anregungen vorzubringen. Die vorgebrachten Anregungen sind nach Empfehlung des Planers und der Stadtverwaltung in den Bebauungsplan eingeflossen. Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 22.07.2002 darüber beraten und eine Empfehlung für die Beratung im Gemeinderat ausgesprochen. Am 25.09.2002 erfolgte die Vorstellung der mit dem Bauausschuss abgestimmten Planung im Gemeinderat. Nach Beratung der Planung und Abwägung der Belange unter- und gegeneinander hat sich der Gemeinderat mehrheitlich dafür ausgesprochen, den geänderten Bebauungsplan als Entwurf zu beschließen und diesen erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Offenlegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 18.11.2002 bis zum 02.12.2002.

Aufgestellt, im April 2003

E. Böhler, Freier Architekt

Stadt Überlingen Bebauungsplan "Breitlestraße"

V. Anlagen

Weitere Bestandteile der Satzung

- | | |
|---|------------|
| 1. die zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom | 10.04.2003 |
| 3. Pflanzenliste vom | 10.04.2003 |
| 4. Übersichtsplan vom | 10.04.2003 |
| 5. Lageplan, Geltungsbereich | 10.04.2003 |
| 6. Abwägung der Belange | |

Stadt Überlingen

Bebauungsplan "Breitlestraße"

Anlage Pflanzenliste

1.0 Bäume 1. Ordnung für Gärten und Straßen

-Acer platanoides	-	Spitzahorn
-Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Fraxinus excelsior	-	Esche
-Quercus petraea	-	Traubeneiche
-Quercus robur	-	Stieleiche
-Tilia cordata	-	Winterlinde
-Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
	-	Obstgehölze als Hochstämme
-Juglans regia	-	Walnuß
-Ulmus scabra	-	Bergulme
-Abies alba	-	Weißtanne
-Pinus sylvestris	-	Waldkiefer

2.0 Bäume 2. Ordnung für Gärten und Straßen

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
-Alnus incana	-	Grauerle
-Corylus colurna	-	Baumhasel
-Prunus padus	-	Traubenkirsche
-Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
-Sorbus aria	-	Mehlbeere
-Sorbus intermedia	-	Mehlbeere
-Sorbus aucuparia	-	Eberesche
-Larix decidua	-	Lärche

3.0 Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen, in Gärten

-Malus domestica	-	Apfel in Sorten
-Prunus avium	-	Vogelkirsche
-Prunus domestica	-	Pflaumen, Zwetschgen, Kirschen in Sorten
-Pyrus communis	-	Holzbirne
-Pyrus domestica	-	Birnen in Sorten

4.0 Sträucher für Randbepflanzungen, freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Corylus avellana	-	Haselnuß
-Cornus sanguinea	-	Hartriegel
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
-Ilex aquifolium	-	Stechpalme
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
-Prunus spinosa	-	Schlehe
-Rosa canina	-	Hundsrose
-Rosa glauca	-	Hechtrose
-Rosa rubiginosa	-	Weinrose
-Rosa majalis	-	Zimtrose
-Rosa arvensis	-	Kriechrose
-Rosa tomentosa	-	Filzrose

-Rosa gallica	-	Essigrose
-Sambucus nigra	-	Holunder
-Salix caprea	-	Salweide
-Salix purpurea	-	Purpurweide
-Sorbus aria	-	Mehbeere
-Taxus baccata	-	Eibe
-Sorbus aucuparia	-	Eberesche

5.0 Gärten und Vorgartenbereiche

Wie unter 25.4, zusätzlich einheimische Blütensträucher (Flieder, Rosen u. a.), Blütenstauden

6.0 Berankung von Fassaden und Carports

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

7.0 Hecken/geschnittene Hecken

-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Crataegus monogyna	-	Weissdorn
-Taxus baccata	-	Eibe

8.0 Arten für Unterpflanzungen

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z. B.

-Geranium arvense	-	Storchschnabel
-Hedera helix	-	Efeu
-Lamium album	-	Goldnessel
-Pulmonaria angustifolia	-	Lungenkraut
-Symphytum officinale	-	Wallwurz
-Vinca minor	-	Immergrün

Aufgestellt, am 10.04.2003

Böhler & Böhler, Architekten und Ingenieure