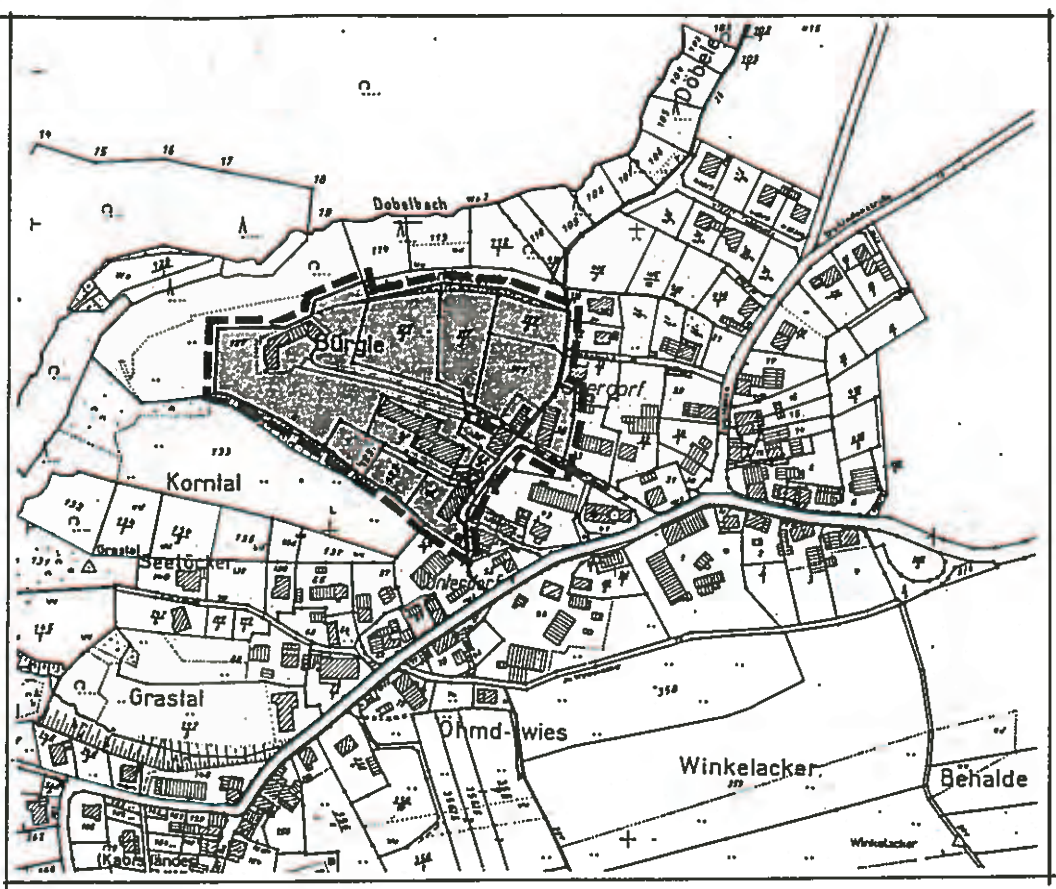


"Buergle-Schule"

Textteil

Herstellung



STADT ÜBERLINGEN STADTTEIL HÖDINGEN BEBAUUNGSPLAN „BÜRGLE“ - SCHULE

STADTPLANUNG ÜBERLINGEN 03.03.1995

Stand: 6. Dezember 1996

Nr 61 622/551 7 Urkundenhaftverschluß ohne Hefestreifen - Richard Boorberg Verlag
Nr 60 622/551.5 Urkundenhaftverschluß
Nr 60 622/550 7 Urkundenhefter

**BÜRGERMEISTERAMT
ÜBERLINGEN (BODENSEE)**

Tel. 07551/99 - 0
- Stadtplanungsamt -

S a t z u n g

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bürgle"-Schule

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 18.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bürgle"-Schule unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S. 1093) und Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl.II S. 885/1122) geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

In der Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GVBl. S.617).

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBL.S. 578; ber.S. 720); zuletzt geändert durch Ges. vom 12.12.1991 (GBL. S. 860).

Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.1987, (Ges.Bl. S. 329) zuletzt geändert durch VO vom 18.10.1993 (GBL. S. 629).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteil des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

1. dem "zeichnerischen Teil" M. 1:500 vom
2. den Bebauungsvorschriften vom

Der Satzung beigefügt ist:

1. die Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

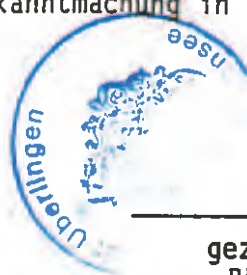
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteile dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Überlingen, den 22.01.1997



gez. Forno
Bürgermeister

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

Das zu überplanende Gebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Überlinger Stadtteils Hödingen im Gewann "Bürgle" und schließt unmittelbar an das Naturschutzgebiet "Hödinger Tobel" an.

Im Westen sowie teilweise im Norden beim Grundstück Flurstück Nr. 127, erfolgt die Abgrenzung des Plangebietes durch die Grenze des Naturschutzgebietes "Hödinger Tobel", im Osten durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 24, 22/1, 35/2, 33, 40, 43, 46, 45, 49, 51 sowie im Süden entlang der Böschungsoberkante bei den Grundstücken Flurstück Nr. 127, 123, 122, 47.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 2,5 ha. Insgesamt sind 20 Grundstücke vorhanden, von denen insgesamt acht mit Wohn- und Schulgebäuden bebaut sind.

3. PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Diese Planungspflicht ist in Hödingen durch die Tatsache begründet, daß die im Herbst 1965 eingeweihte, für 55 Schüler konzipierte Grundschule, weder von den Baulichkeiten noch von den Pausenflächen für die mittlerweile auf über 100 angestiegenen Schüler ausreicht. Das Einzugsgebiet der Schule erstreckt sich auf die Teilorte Hödingen, Nesselwangen, Bonndorf sowie Goldbach und die Säntisstraße. Bei der Erweiterungsplanung für die Schule ist zunächst ein 1,5-zügiger Ausbau (6 Klassen) mit der Option auf einen 2-zügigen Ausbau (8 Klassen) vorgesehen. Auf diese Option kann nicht verzichtet werden, da aufgrund der finanziellen Situation der Stadt eine schnelle Realisierung der Grundschule Schättlisberg in voller Dreizügigkeit nicht wahrscheinlich ist. Schüler aus den Bereichen Goldbach und Schreibersbildstraße werden daher weiterhin die Hödinger Schule besuchen müssen. Für diese Funktionsgröße ist der Flächenbedarf mindestens 4.500 m² Nettobauand. Das jetzige Schulgrundstück ist mit ca. 2.450 m² überhaupt nicht ausreichend. Es besteht ein zusätzlicher Flächenbedarf von mind. 2.000 m². Auch auf Teile der im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf kann daher nicht verzichtet werden. Bei einem Richtwert von 20 m² je Schüler und 8 Klassen x 29 Schüler = 232 Schüler, ergibt sich ein Flächenbedarf von 4.640 m².

Unter Beachtung der in § 1 (5) Satz 1 BauGB aufgeführten Planungsziele ist zur Berücksichtigung der hier betroffenen Belange des Bildungswesens, die Ausweisung von Schulerweiterungsflächen sowie die ebenso fehlenden Stellplätze für das Lehrpersonal und die Turnhalle dringend geboten. Zusätzlich soll neben den Festsetzungen für den Bestand und durch eine behutsame Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung sowohl zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung sowie zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich des Stadtteils Hödingen beigetragen werden.

Die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege soll über die Sicherung vorhandener, erhaltenswerter Grünbestände, die Ausweisung einer Pufferzone zu den unmittelbar angrenzenden Schutzgebieten sowie die Sicherung wichtiger Vernetzungsflächen im Gebiet erreicht werden.

4. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone III des bestehenden Wasserschutzgebietes "Seewasserentnahme" des Zweckverbandes Bodenseewasserversorgung und der Stadt Überlingen. Die Darstellung des genehmigten FNP, daß über das Areal von Westen her eine 20 KV-Elektrileitung zur Trafostation auf dem Schulgelände führt, ist überholt. Lediglich von der Trafostation zweigt eine 20 KV-Leitung nach Norden ab. Über eine evtl. erforderliche Verlegung der Leitung und der Station ist im Laufe des Bebauungsplanverfahrens aufgrund der Stellungnahme des Badenwerks zu entscheiden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan vom 10. Juni 1980 ist das Gebiet bis auf einen als Wohnbaufläche dargestellten Teilbereich im Nordosten und das als Gemeinbedarfsfläche angelegte Areal der bestehenden Grundschule als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das westlich der Schule im Außenbereich gelegene Wohnanwesen ist als Bestand aufgenommen.

Diese Darstellung stimmt allerdings für die bereits bestehende bzw. genehmigte Wohnbebauung im Süden nicht überein. Südlich der Schule wurden einzelne Wohngebäude gebaut und ein weiterer Bauvorbescheid gebilligt. Die Schule wurde ohne Bebauungsplan am Rande der Ortslage erstellt. Der Bebauungsplan-Entwurf beinhaltet die Änderungen im Bestand gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan von 1980. Insofern muß auch der Flächennutzungsplan an den Bestand angepaßt werden. In der bereits eingeleiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owiningen-Sipplingen ist sowohl die Bestandsaktualisierung für die Wohnbebauung, sowie die Schulerweiterung nach Südwesten, als auch die Arrondierung um die zwei Baugrundstücke im Norden zu berücksichtigen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

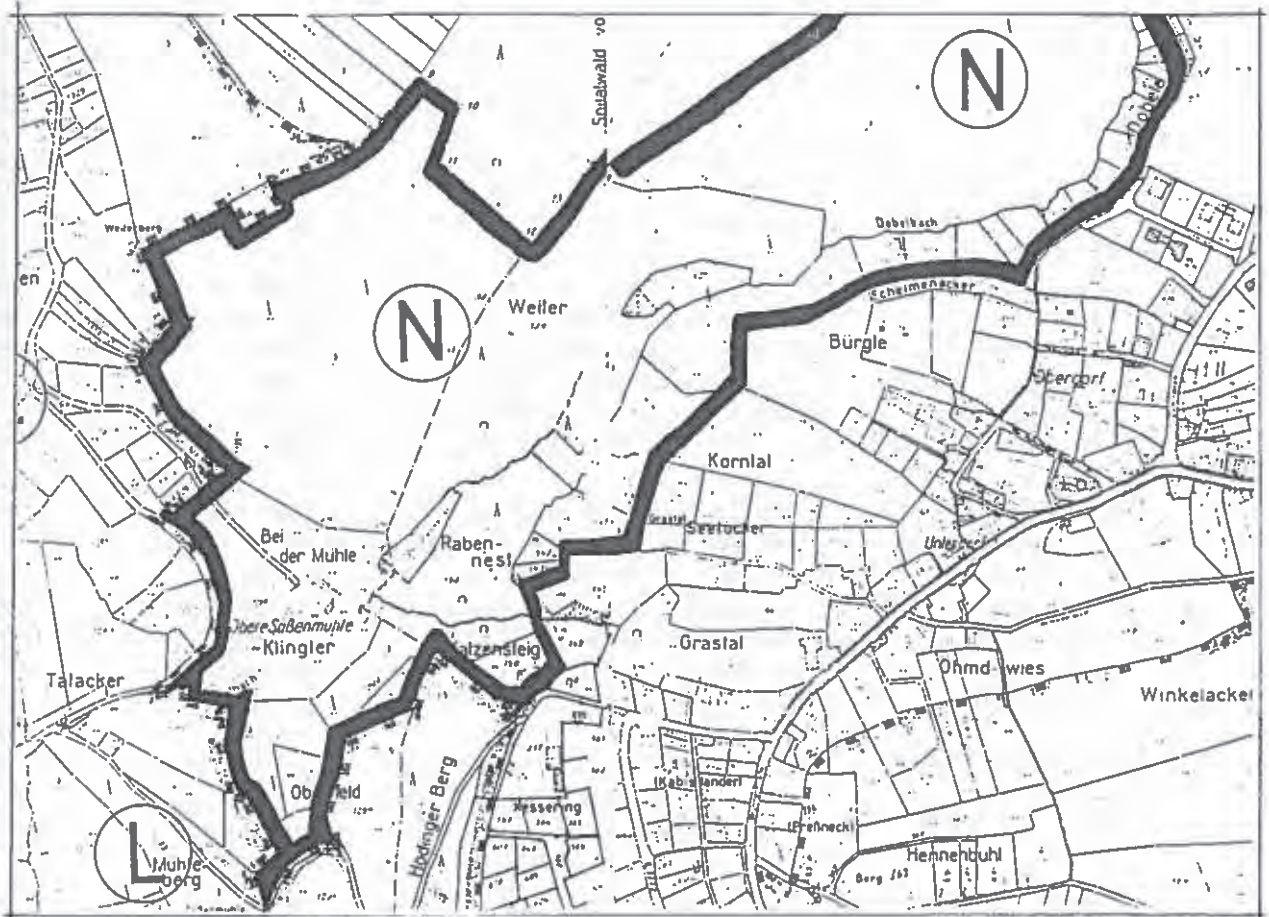
Weder für das im Übersichtsplan gekennzeichnete Areal noch für die angrenzende Umgebung existiert bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Es liegt lediglich für das Grundstück Flurstück Nr. 123 ein positiver Bauvorbescheid aus dem Jahr 1994 über die Erstellung eines Einfamilienhauses (14,00 x 9,00 m Grundfläche, 1 Vollgeschoß, unterkellert, mit Doppelgarage 6,50 x 6,50 m, ausgebautem Dach, 40° Dachneigung) vor.

Erwähnenswert ist, daß das Plangebiet im Westen und z.T. auch im Norden durch das Naturschutzgebiet "Hödinger Tobel" sowie im Süden durch den als § 24a-Biotop nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) unter Schutz gestellten Molassefelsen unmittelbar tangiert wird.

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



NATURSCHUTZGEBIET "HÖDINGER TOBEL"



6. BESTEHENDE SITUATION

Die Flächen innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich auf einem spornartigen Molasserücken (vorwiegend Grünlandnutzung mit einzelnen Obstgehölzen), der im Norden und Süden von zwei Schmelzwasserrinnen, mit Böschungen von über 5,00 m, umgeben ist, die in den Hödinger Tobel münden.

Umrahmt wird das Areal durch die südlich gelegene Molassesteilkante mit wertvoller Flora und Fauna, biotopwürdig nach § 24 a NatSchG Baden-Württemberg sowie den nördlich angrenzenden Hödinger Tobel (steiler Erosionstobel im Überlinger Molassegebiet, stellenweise Orchideen, Buchenwald und Geißklee-Kiefernwald; Schluchtwald, Vorkommen alpiner Pflanzenarten). Der darauf befindliche Baumbewuchs bildet den äußeren Grüngürtel für das Gebiet.

Innerhalb des z.T. bebauten Plangebietes befinden sich ein großes Villenareal mit parkartigen Baumbeständen (hohe Anzahl von Nadelgehölzen), drei freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit intensiver Hausgartenutzung, ein bäuerliches Anwesen mit denkmalgeschütztem Gebäudebestand und das einen hohen Versiegelungsgrad aufweisende Schulareal mit den ein- bis zweigeschossigen Schul- und Sportbauten sowie dem Wohn- und Verwaltungsgebäude.

Neben den zum Teil erhaltenswerten Baumbeständen sind für das Gebiet die als Vernetzungskorridor zwischen den Grünbeständen im Norden und Süden fungierenden, parkartigen Baumbestände charakteristisch.

Insgesamt weist das Plangebiet verschiedene Defizite hinsichtlich Gestaltung bzw. Wohnumfeld und Freiraumqualitäten auf. Verursacht werden diese u.a. durch übermäßige Versiegelung und Verwendung naturraumuntypischer Pflanzen und Materialien (z.B. monotone Fichtenanpflanzungen).

Außerhalb des Bebauungsplanareals schließt sich im Osten eine als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO einzustufende Bebauung mit Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung an.

Im Gebiet ist das stattliche Bauernhaus auf dem Grundstück Max-Mutscheller-Str. 6, Flurstück Nr. 35, aus der Zeit um 1700, als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellt. Es handelt sich um einen zweigeschossigen giebelständigen, dem im Linzgau vorherrschenden quererschlossenen Einhaustypus entsprechenden Bau mit Satteldach.

Für die Gebietserschließung stehen der im Osten der Plangebietsgrenze gelegene "Max-Mutscheller-Weg" sowie zwei "Stichstraßen", jeweils eine im Norden und eine im Süden, zur Verfügung. Zusätzlich tragen vorhandene separatgeführte Fußwege zur verkehrlichen Anbindung bei.

Als problematisch zu beurteilen ist, daß die Grundschule weder von den Baulichkeiten noch von den Pausen- und Freiflächen für die mittlerweile verdoppelten Schülerzahlen ausreichend Fläche vorhält. Zusätzlich eingeschränkt werden die vorhandenen Pausen- und Schulhofflächen durch die Nutzung als Lehrerparkplätze sowie eine Umformerstation und ein Gebäude, das sowohl die Feuerwehrgarage als auch eine Toilettenanlage enthält.

Neben der Bereitstellung von Stellplätzen für den Schulbetrieb auf einer geeigneten Fläche ist zusätzlich eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit im Bereich der Grundschule erforderlich.

7. PLANUNG

7.1 Art und Maß der Nutzungen

Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt neben den Bestandsfestsetzungen (für das Wohnanwesen im Außenbereich, die bereits errichteten Wohngebäude im Norden und Süden des Plangebietes sowie das denkmalgeschützte Gebäude auf Flurstück Nr. 35) Baufeldausweisungen für drei Wohngebäude nördlich der Schule.

Die im Bauvorbescheid positiv beschiedene Wohnbebauung südlich der Schule wird nicht wie gebilligt Bestandteil der Planung. Der eingereichte Lageplan gibt die topographische Situation im Bereich der Böschung nicht richtig wieder und projiziert ein giebelständiges Gebäude, das zur Böschungsoberkante einen Abstand von 3,50 - 4,50 m einhält.

Im aktuellen Bestandsplan zeigt sich, daß das dargestellte Gebäude um ca. 3,00 m in die Böschung des Molassefelsens, ein von jeglicher Bebauung freizuhaltenes 24a Biotop, hineinragen würde.

Die Planung sieht trotz der beengten Verhältnisse (Erschließung der Schule, Schulerweiterung) unter Berücksichtigung der privaten Belange ein Baufeld für ein Wohngebäude mit Garagenstandort vor, das einen Abstand von ca. 2,00 - 3,00 m zur Böschung einhält, um so auch die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen.

Vorgesehen ist, die Wohnbebauung als "Allgemeines Wohngebiet" bzw. "Reines Wohngebiet" entsprechend den vorhandenen und den geplanten Nutzungsstrukturen festzusetzen; aufgrund der Ortsrandlage in der offenen Bauweise als freistehende Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit dazugehörigen Garagen.

Zur Vermeidung von unter Umständen zu erwartenden Konflikten, bedingt durch die Nähe zwischen den Schul- und Wohnbauflächen sowie den im Südosten auf dem Flurstück Nr. 43 gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen, wird bei den textlichen Festsetzungen durch einen Passus auf das Gebot der Rücksichtnahme hingewiesen.

Um den Charakter einer lockeren durchgrüntem Bebauung durch eine bauliche Verdichtung, speziell mit Garagen und Nebengebäuden, nicht zu beeinträchtigen, wird zusätzlich die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 WE je Gebäude, bei dem denkmalgeschützten sowie dem westlich der Schule gelegenen Gebäude auf 4 WE beschränkt. Festgesetzt ist außerdem 1 bzw. maximal 2 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl zwischen 0,15 und 0,40, eine Geschosflächenzahl von 0,25 bis 0,70 sowie eine Dachneigung von 30° - 35°, 35° - 45° bzw. 45° - 52° bei dem denkmalgeschützten Gebäude.

Im Süden und Westen sind die Schulerweiterungsflächen vorgesehen, die ebenso wie das bereits bebaute Schulareal als Flächen für den Gemeinbedarf - Schule gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB ausgewiesen werden.

Zur Verbesserung des Schulhofzuschnittes und zur Vergrößerung der Pausenflächen ist auf dem ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche - Schule festgesetzten Grundstück Flurstück Nr. 37 der Abbruch des Nebengebäudes mit den Feuerwehrgaragen und dem Toilettentrakt sowie die Verlegung der Trafostation auf die neue Parkplatzfläche geplant. Die Toiletten werden in den Schulneubau integriert und die Feuerwehrfahrzeuge auf einen Alternativstandort im Ort untergebracht.

7.2 Ruhender Verkehr

Der öffentliche Parkplatz ist im Osten, unmittelbar an der Zufahrt zur Schule, auf dem Grundstück Flurstück Nr. 117, vorgesehen und so dimensioniert, daß er zugleich als Wendeschleife für LKW-Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) ausreicht. So kann neben der Gewährleistung der ausreichenden Erschließung auch zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und -versiegelung beigetragen werden.

Die Stellplatzanlage ist insgesamt für 24 PKW's ausgelegt. Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Randbereich dient neben der gestalterischen Einbindung in die Umgebung auch zur Vernetzung mit nördlich und südlich gelegenen Grünelementen.

Das im Südosten auf dem Flurstück Nr. 117 bestehende baufällige landwirtschaftliche Nebengebäude ist zum Abbruch vorgesehen.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt grundsätzlich auf den Grundstücken innerhalb des Baufeldes oder auf den speziell dafür festgesetzten Flächen. Um die Versiegelung durch die erforderlichen Stellplätze gering zu halten, können Garageneinfahrten für den Stellplatznachweis herangezogen werden.

7.3 Erschließung

Die vorhandene Erschließungsstruktur mit dem Max-Mutscheller-Weg als schleifenförmig geführte Erschließungsstraße von der zur weiteren Gebietserschließung zwei Stichstraßen abzweigen, bleibt unverändert. An die im Nordosten ins Gebiet führende Stichstraße wird zur Gewährleistung einer ausreichenden und sicheren Erschließung zusätzlich ein Wendehammer vorgesehen.

Eine befahrbare Fortführung des Max-Mutscheller-Weges nach Norden unterbleibt; sie ist aufgrund der anzutreffenden Belastung nicht erforderlich. Lediglich die fußläufige Anbindung soll über einen neu anzulegenden, versetzten öffentlichen Fußweg (notbefahrbar, 3,00 m Gesamtquerschnitt) gewährleistet werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als Wohnstraße, im Bereich der Schule geringfügig nach Westen verlängert, festgesetzt. Entsprechend dem Bestand ist ein niveaugleicher Ausbau mit einem Querschnitt von 4,00 - 4,50 m konzipiert. Die privaten Grundstückszufahrten werden, ausreichend bemessen, über Geh- und Fahrrechte gesichert.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Telefonanschlüssen, Wasser und Abwasser erfolgt über die bestehenden Leitungen, die je nach Lage über Leitungsrechte auf den privaten Grundstücken zu sichern sind. Im Bereich der Stromversorgung ist ein Versetzen der Trafostation als auch die Verkabelung der 20-KV-Freileitung geplant. Das Badenwerk, als zuständiger Versorgungsträger für die Stromversorgung, hat mit Schreiben vom 02.02.95 zugesagt, das Versetzen der Trafostation und die Verkabelung auf ihre Kosten zu übernehmen und dem vorgeschlagenen neuen Standort ebenfalls zugestimmt. Die zukünftige Kabeltrasse soll in dem neu anzulegenden öffentlichen Fußweg verlaufen.

7.5 Grünordnung

Als Grundlage für den Bebauungsplan zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege wurden für das Plangebiet ein Grünordnungsplan mit Bestandsaufnahme und Bewertung sowie einem Maßnahmenkonzept erstellt.

Die Konzeption des Grünordnungsplans sieht für die Plangebietsflächen

- die Sicherung vorhandener Grün- und Gehölzbestände,
- deren Ergänzung durch das Anpflanzen standortgerechter regional-typischer Bäume und Sträucher,
- die Fixierung ausreichend dimensionierter Pufferzonen zu den unmittelbar angrenzenden Schutzgebieten und
- die Freihaltung und Schaffung wichtiger Vernetzungsflächen durch das Ausweisen nicht überbaubarer Grundstücks- bzw. Grünflächen sowie
- die Verringerung der Bodenversiegelung und Erhöhung der Versickerung durch Einzelfestsetzungen zu Materialien, Flächengestaltung und Anpflanzungen vor.

Die im Grünordnungsplan dargestellten Inhalte zur Sicherung der erhaltenswerten Freiraumstrukturen und der ökologischen Funktionen sind in den Bebauungsplan im Plan- und Textteil integriert worden (s. grünordnerische Festsetzungen). Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen ist der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild weitestgehend ausgeglichen. Der Forderung des Grünordnungsplanes nach Ausgleich des Ökowitzdefizits von 0,203 ha wird durch Entsiegelungs- und Grüngestaltungsmaßnahmen im Kirchengrundstück Hödingens entsprochen.

8. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 2,35 ha.

Davon entfallen auf:

1. Wohnbauflächen	9.920 m ²
2. Flächen für Gemeinbedarf-Schule	4.250 m ²
3. Wohnstraßen	960 m ²
4. Parkplatz	530 m ²

5. Fußwege	180 m ²
6. Straßenverkehrsgrün	400 m ²
7. Private Grünflächen	7.260 m ²
8. Flächen für Versorgungsanlagen	16 m ²

Bezogen auf die Wohnbauflächen von 9.920 m² mit 10 Gebäuden und 26 Wohneinheiten werden im Plangebiet bei drei Einwohnern je Wohneinheit ca. 78 Einwohner leben; dies entspricht einem Dichtewert von 79 Einwohnern je Hektar.

9. KOSTEN

Aufgrund der Einengung der Schule durch die Wohnbebauung im Süden und im Norden, bestehen Erweiterungsmöglichkeiten für die zweizügig auszubauende Grundschule nur noch im Süd-Westen. Zum Vollzug und zur Sicherung der Planung bildet der Bebauungsplan gemäß § 8 (1) BauGB die Grundlage für den erforderlichen Grunderwerb für die Schulerweiterung, die Parkplatzfläche, die Erweiterung der Stichstraßen und den nördlichen Wendehammer als auch für die neue Fußwegtrasse.

Die Kosten für den Erwerb der einzelnen Flächen sowie die Baukosten sind:

- Schulerweiterungsfläche
- Parkplatzfläche
- Straßenerweiterung
- Fußwegtrasse

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan "Bürgle"-Schule, Stadtteil Hödingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3. Zulässige Zahl der Wohnungen
4. Stellung der baulichen Anlagen
5. Höhenlage der Gebäude
6. Flächen für Stellplätze und Garagen
7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
8. Öffentliche und private Grünflächen
9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen
10. Verkehrsflächen
11. Geländeangepassung an Verkehrsflächen
12. Pflanzlisten der zu pflanzenden Gehölze

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 (3) 2.-5. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

WR = Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Gemäß § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, daß im reinen Wohngebiet die in § 3 (3) Ziffer 1 BauNVO aufgeführten Betriebe nicht zulässig sind.

Fläche für Gemeinbedarf - Schule, gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt. Zur Ermittlung der Grundfläche dienen nur die ausgewiesenen Bauflächen. Die im Bebauungsplan als von Bebauung freizuhaltenen festgesetzten Grundstücksteile sind nicht Berechnungsgrundlage.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl ist entsprechend dem Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt. Gemäß § 20 (3) Satz 2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

1.2.3 Gebäudehöhen für die allgemeinen und reinen Wohngebiete

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Wand- und Firsthöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

1. Wandhöhe:

Die Wandhöhe, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche/Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautunterkante, darf folgende Maße nicht überschreiten:

- bei eingeschossigen Gebäuden: 3,50 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden: 6,25 m

2. Firsthöhe:

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes, darf höchstens betragen:

- bei eingeschossigen Gebäuden: 9,00 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden: 13,00 m

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)

- 2.1 Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Plans.
- 2.2 Für die allgemeinen und reinen Wohngebiete wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

3. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

- 3.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird für die allgemeinen und reinen Wohngebiete die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohneinheiten festgelegt. Lediglich bei den Grundstücken Flst.Nr. 35 sowie 127 sind vier Wohnungen zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.
Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den im Plan festgesetzten Haupt- und Nebenfirstrichtungen zu errichten.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe gemäß § 18 (1) BauNVO, bezogen auf den Hauseingang, wird für die neu zu erstellenden Gebäude in den reinen Wohngebieten auf max. 0,60 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Der Meßpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters. Das Untergeschoß darf nicht als Vollgeschoß im Sinne des § 2 (6) LBO in Erscheinung treten.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig. Bei den auf Flurstück Nr. 127/2 dargestellten Garagen handelt es sich um empfohlene Standorte.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit halten Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie, gemessen von der Garagenvorderseite (Garagentor) bis zur Straßenbegrenzungslinie.

Die so vorhandene Fläche vor der Garage kann als zusätzlicher privater Stellplatz genutzt werden und wird als solcher bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück anerkannt.

Je Grundstück ist eine Zufahrtsbreite von max. 3,00 m zulässig. Aneinander angrenzende Garagenvorbereiche sind einheitlich zu gestalten. Eine Abtrennung ist nicht zulässig.

- 6.2 Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind folgende Beläge zu verwenden: Rasen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. ESCO-VANOTON, AQUADRAIN).

7. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Teilflächen der betroffenen Grundstücke werden entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil"
- mit einem öffentlichen Leitungsrecht für die Einlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Versorgungsträger - Stadt Überlingen, Deutsche Bundespost, Telekom - und
 - ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des nördlich und des westlich gelegenen neuzubildenden Grundstücks belastet.
- Die Flächen sind im Plan festgesetzt.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind (siehe Planzeichnung), sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden.

8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die nicht überbaubaren öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze und Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Im Übergangsbereich zu den Schutzgebieten im Norden und Süden sind die Flächen extensiv zu pflegen.

9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 9.1 Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Einzelbäumen sind diese durch standortgerechte Bäume zu ersetzen.

Durch Planzeichnungen sind neu zu pflanzende Bäume gemäß den Pflanzlisten III, IV, IX festgelegt.

Bei Abgang der standortfremden Fichtenallee ist diese durch Laubbäume z.B. Eiche (Liste VII) zu ersetzen.

10. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 11 und 6 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten öffentl. und privaten Verkehrsflächen sind als niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorzusehen.

Hinweis:

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (s. DIN 18.920 und TAS-LG 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Pflanzlisten 10.1.1 und 10.1.3 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

11. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden.

12. PFLANZLISTEN FÜR DIE UMSETZUNG DES PFLANZGEBOTES § 9 (1) 25 BauGB

Pflanzliste I Fassadenbegrünung

Actinidia arguta	Kiwi
Aristolochia macrophylla	Pfelfenwinde
Clematis in Sorten	
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Sorten	
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrosen
Vitis spec.	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen
o. ä.	

Pflanzliste II (öffentliche Grünflächen, einschließlich Parkflächen)

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'	Rotdorn

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Viburnum fragrans	Winter - Duft Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste III

(pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum I. Ordnung und 1 Baum II. Ordnung zu pflanzen)

Obsthochstämme siehe Liste IX

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Magnolia in Sorten	Magnolie
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste IV

(entlang von Grundstücksgrenzen, lockere Gehölzgruppen)

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus und Malus in Sorten	Zierkirsche und -äpfel
Sorbus aucuparia	
o. ä.	

Sträucher

Amalanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja alternifolia	Chinesischer Sommerflieder
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Magnolia in Sorten	Magnolien
Mespilus germanica	Mispel
Philadelphus coronarius	Süßer Jasmin
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa in Sorten	Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum fragrans	Winter- Duft Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste V

Bäume

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus und Malus in Sorten
Sorbus aucuparia
o. ä.

Feldahorn
Hainbuche
Zierkirsche und -äpfel

Sträucher

Amalanchier lamarckii
Buddleja alternifolia
Buddleja davidii
Carpinus betulus
Ligustrum vulgare
Magnolia in Sorten
Mespilus germanica
Philadelphus coronarius
Prunus padus
Rosa in Sorten
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Viburnum fragrans
Viburnum opulus

Felsenbirne
Chinesischer Sommerflieder
Schmetterlingsstrauch
Hainbuche
Liguster
Magnolien
Mispel
Süßer Jasmin
Traubenkirsche
Rosen
Schwarzer Holunder
Flieder
Winter- Duft Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste VI (naturnahe Gestaltung der Pufferzonen)

Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Populus tremula
Prunus avium
Quercus robur
o. ä.

Feldahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Zweiggriffliger Weißdorn
Zitter - Pappel
Wild - Kirsche
Stieleiche

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus padus
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum opulus
o. ä.

Roter Hartriegel
Hasel
Zweiggriffliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Traubenkirsche
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Pflanzliste VII (Alleepflanzung)

Quercus robur

Stieleiche

Pflanzliste VIII (Platzbäume)

Aesculus hippocastaneum
Quercus robur
Tilia cordata
o. ä.

Roßkastanie
Stieleiche
Winterlinde

Pflanzliste IX (Obstgehölze)

Apfel:

Boikenapfel
Bohnapfel
Brettacher
Gewürzluiken
Glockenapfel
Maunzenapfel
Schwäbischer Rosenapfel
o. ä.

Birnen:

Batholomäusbirne
Fasslesbirne
Gelbmostler
Grüne Jagdbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
o. ä.

Zwetschgen:

Hauszwetschge
Lukas Frühzwetschge
Schöne aus Löwen
o. ä.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE ALLGEMEINEN UND REINEN WOHNGEBIETE

INHALT:

1. Antennen
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3. Gestaltung der Freiflächen
4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
5. Standplätze für Abfallbehälter

1. ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 1 LBO)

Es ist unzulässig, mehr als eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen auf einem Gebäude anzubringen. Parabolantennen sind auf dem Gelände aufzustellen.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Baukörper

Die Baukörper sind eindeutig längsgestreckt, in rechteckiger geschlossener Form, zu erstellen. Die Hausbreite an der Giebelfront darf max. 14,00 m betragen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig. Die Abstützungen sind senkrecht und ohne Bogen auszuführen.

2.2 Dachform

In den allgemeinen und reinen Wohngebieten sind nur Satteldächer zulässig; das gilt auch für die Dächer der Garagen. Die Dächer sind mit hausmittigem First symmetrisch zu erstellen.

2.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen für das Plangebiet festgesetzt. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Die Neigung der Garagendächer muß denen der Hauptgebäude entsprechen.

2.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sind Biberschwanzziegel zu verwenden. Ausnahmsweise zulässig sind flach gemuldete Pfannenziegel bzw. Dachsteine in den Farben zwischen naturrot und ziegelbraun.

Für ggfs. erforderlich werdende Reinigungsarbeiten an den Kaminen sind der Dachdeckung angepaßte Dachtritte in der Farbe der Ziegeldeckung zulässig. Unzulässig sind glänzende Materialien.

2.5 Dachaufbauten

2.5.1 Folgende Dachaufbauten sind zulässig:

a. Giebelständige Gaupen mit Satteldach

b. SchlepPGAupen (ausgenommen: Ochsenaugengaupen und Fledermausgaupen)

c. Allgemeine Bestimmungen:

- Die Gesamtlänge aller Einzelgaupen einer Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mindestens 2,50 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Der Abstand zur Traufe muß mind. 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.
- Die Gaupen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.
- je Gebäude ist nur eine Gaupenart zulässig.

2.5.2 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Die Dachflächen sind i.d.R. geschlossen zu halten.

- Dacheinschnitte, sogenannte Negativgaupen sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster sind nur zulässig bis zu einer Größe von 90/90 cm.
- Pro Dachseite sind maximal zwei Dachflächenfenster zugelassen.
- Die Dachflächenfenster sollen möglichst einheitliche Fensterformate aufweisen.
- Dachflächenfenster sind mit höhenmäßig gleicher Anordnung in die Dachfläche zu integrieren.

2.6 Traufausbildung

An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge mit offenen Gesimsen und vorgehängter Rinne, waagrecht gemessen, von mindestens 0,60 m auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge von ca. 0,30 m auszuführen.

2.7 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind überwiegend als Putzfassaden auszubilden. Für die Gestaltung der Außenwandflächen werden zugelassen: Gebrochen getönte Putze von feiner bis mittlerer Körnung (gescheibter Putz).

Daneben können einfache senkrechte Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung, verwendet werden. Einfache konstruktive Ständerkonstruktionen sind zulässig.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement- oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Untergeordnete Glasvorbauten und Wintergärten in Stahlkonstruktion sind grundsätzlich zulässig, allerdings nicht, wenn sie zur freien Landschaft orientiert sind.

Unter Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte sollten größere tür- und fensterlose Fassaden begrünt werden (ca. 15 m²). Es sind Pflanzen der Liste I zu verwenden.

Erker und erkerähnliche Anbauten sind nur zulässig, wenn sie in einfacher, rechteckiger Form in Erscheinung treten. Sie sind in das Hauptdach einzubinden. Rund- und Vieleckerker sind unzulässig.

2.8 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern sind gebrochene Weißtöne sowie helle gedeckte Erdfarben zulässig.

Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne zugelassen werden, wenn sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind und einem harmonischen Gesamteindruck des Gebietes nicht entgegenstehen.

Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

3. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge als Grünflächen mit einheimischen Gehölzen und Stauden oder als Hausgärten anzulegen und zu unterhalten. Grundsätzlich ist die natürliche Geländeformation zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrißkonzeption dem Gelände anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen am Gelände sind nicht zulässig. Geländeänderungen sind nur im Anschluß an das Gebäude zugelassen, bedingt durch Festlegung der EFH; dann ist jedoch auf eine großzügige und weiche Geländeausformung (max. Böschungsneigung 1:4) zu achten.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Für Befestigungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. breitfugiges Rasenpflaster oder Rasengittersteine zu verwenden. Auf Untergrundverdichtungen ist soweit als möglich zu verzichten.

Zur Abschirmung von Terrassen sind Sichtschutzanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m als freiwachsende Hecken, bewachsene Rank- oder Klettergerüste oder Sichtschutzblenden aus Holz zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Gemäß den Planzeichnungen sind Bäume gemäß der Pflanzliste III, IV, IX anzupflanzen. Die Bepflanzung hat spätestens bis der auf den Einzug folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (s. DIN 18.920 und RAS-LG 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

3.1 Vorgartenbereiche

Die Vorgärten sind so zu gestalten, daß sie nicht abschirmend wirken. Sie sind als Rasen- und Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen anzulegen. Nicht erlaubt sind Fichten und Tannenarten, Thuien und Scheinzypressen sowie exotisch wirkende Pflanzen (bunt- oder rotblättrige Arten). Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

4. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 74 (1) 3 LBO)

Massive Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und schmiedeeiserne Zäune sind unzulässig, ebenso Betonformsteine und Stacheldraht.

Zulässige Einfriedigungen sind sowohl Spann- oder Maschendrahtzäune bis 0,70 m Höhe, die mit standortgerechter Bepflanzung einzugrünen sind (Pflanzliste IV) als auch einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis 0,80 m.

5. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER

Freistehende Abfallbehälter sind auf den privaten Grundstücken unzulässig. Sie sind in den Gebäuden oder Garagen oder gestalterisch in die Gebäudeaußenwand integriert unterzubringen oder durch Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

Im Einmündungsbereich der Stichstraßen ist ein gemeinschaftlicher Müllstandort vorzusehen, auf dem die einzelnen Mülltonnen zum Abholen aufgestellt werden sollen. Die Fläche ist ohne Einfriedung als offenporiger Belag herzustellen.

Überlingen, den 22.1.1997



gez.

Fornol
Bürgermeister

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen von einem vereidigten Geometer aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind amtliche Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie geplanten Geländebegehens von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der Anschluß an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Freiflächengestaltung

Jedem Baugesuch ist ein Plan mit der beabsichtigten Gestaltung der Freiflächen beizufügen.

3. Wasserwirtschaft

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Privatgrundstücken über Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Gartenbewässerung verwendet werden. Über einen Überlauf ist die Zisterne an das gemeindeseperate Leitungsnetz anzuschließen. Für die Ausführung der dezentralen Speicherung bedarf es einer Genehmigung durch die Stadt.

4. Denkmalschutz (§ 20 DschG)

Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten, archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehen zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

5. Gebot der Rücksichtnahme

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zwischen Wohnbauflächen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den daraus u.U. zu erwartenden Konflikten erfolgt der Hinweis:

1. Der Wohnbenutzer muß sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe bzw. landwirtschaftlicher Flächen einstellen. Er muß deshalb zumutbare landwirtschaftliche Immissionen dulden.
2. Andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Zumutbaren auf eine Wohnnutzung in ihrer Nähe Rücksicht nehmen.