

„Constantinhalde“

Textteil



Große Kreisstadt Überlingen:

Bebauungsplan

„Constantinhalde“ Nußdorf



Bestandteile der Satzung sind

Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen

Hinweise

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	3
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen	3
§ 3 Ausnahmen und Befreiungen	7
§ 4 Ordnungswidrigkeiten	7
§ 5 Inkrafttreten	7
HINWEISE	8
SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	10
§ 1 Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften	10
§ 2 Örtliche Bauvorschriften	10
§ 3 Ausnahmen	13
§ 4 Ordnungswidrigkeiten	13
§ 5 Inkrafttreten	14
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „CONSTANTINHALDE“ NUßDORF	15
1. Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	15
2. Planungserfordernis und Planungsziel	15
3. Einordnung in die Bauleitplanung	16
4. Bestand	18
5. Planung	19
6. Plandaten	21
7. Bodenordnung	21
8. Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahme	21
9. Umweltbericht – allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
10. Hinweis	23
ANHANG	24
Pflanzlisten	24
Zusammenfassende Erklärung § 10 (4) BauGB	26

Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund §§ 1, 2, 3 und 8, 9, 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. IS. 3316) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Februar 2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat am 16. Januar 2008 in öffentlicher Sitzung den **Bebauungsplan „Constantinhalde“ Nußdorf** beschlossen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. IS. 3316).
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 23. November 2007 maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die maximal zulässige Grundstücksnutzung wird durch Planeintrag festgesetzt.

- o Grundfläche (GR) § 19 BauNVO siehe Planeintrag
- o Geschossfläche (GF) § 20 BauNVO siehe Planeintrag
- o Zahl der Vollgeschosse (Z) § 20 BauNVO. Siehe Planeintrag;

Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) LBO ist als Höchstgrenze festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Folgender Wert darf nicht überschritten werden:

- Wandhöhe max. 4.50 m

Als Firsthöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes. Folgender Wert darf nicht überschritten werden:

- Firsthöhe max. 7.50 m

3 Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlagen der Gebäude sind durch die im Plan fixierten Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) bezogen auf Normalnull (NN) als Obergrenze festgesetzt.

Gemäß § 18 BauNVO ist der Bezugspunkt die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses.

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

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO) sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Bauweise wird nach § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Gemäß der Eintragung im Plan sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Wohngebäude dürfen nur auf diesen Flächen errichtet werden (siehe Planzeichnung).

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die festgesetzten Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.

5 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Pro Baugrundstück ist eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist mit einer Tiefe von max. 2.00m auf der gesamten Gebäudelänge zulässig.

Stellplätze und Garagen sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf den privaten Grünflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Einzelhaus richtet sich nach den Eintragungen im Plan.

7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen.

Die im zeichnerischen Teil mit Schrägschraffur dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden zukünftig erstmalig endgültig hergestellt. Vorgesehen sind ein verkehrsberuhigtem Ausbau, als niveaugleiche Mischverkehrsfläche für Fußgänger, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr.

Die Aufteilung der Gesamtfläche in Fahrbahn, öffentliche Stellplatz- und Verkehrsgrünfläche wird im Rahmen der vor der Ausführung erforderlichen Detailplanung festgelegt.

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

Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Abstand von 0,50m von der Grundstücksgrenze Standort für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitung zu dulden.

8 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind als naturnahe Grünflächen mit standortgerechten heimischen Pflanzen anzulegen und zu pflegen. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht gestattet.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme: Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Zur Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Insekten sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Na, Nav.).

Maßnahme: Verwendung offenporiger Beläge

Zur Reduktion des Oberflächenabflusses sind unbelastete Parkplätze, Hofflächen und Fußwege sind bei einer Hangneigung < 5% mit offenporigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind: z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster.

10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB – mit K1 bezeichnet - befindet sich außerhalb des Plangebietes. Es handelt sich bei der Fläche um eine Ausgleichsfläche für die bauliche Nutzung der Flurstücke 437/1, 440, 443/1 und 332 (bzw. Teilen von ihnen) im Sinne des § 1a (3) BauGB. Sie ist als Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die externe Ausgleichsfläche K1 umfaßt 0,485 ha. Die Durchführung und Pflege der Maßnahme K1 erfolgt durch die Stadt Überlingen. Die Ausgleichsmaßnahme K1 befindet sich auf öffentlicher Fläche. Die Fläche ist entsprechend der vorzunehmenden Zuordnung für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen als K1 bezeichnet.

net. Die Kosten werden gemäß der Kostenerstattungssatzung auf die Eigentümer der neuen Baugrundstücke umgelegt.

Folgende Maßnahme ist vorgesehen:

K 1 Umwandlung von Ackerflächen in extensive Streuobstwiesen im Streuobst-Sortengarten Lippertsreute (Fl.St.-Nr. 555)

Auf dem Flurstück Nr. 555 in den Brühlwiesen bei Lippertsreute sind insgesamt 0.485 ha Ackerfläche in extensiv genutzte Streuobstwiesen umzuwandeln und neun Obsthochstämme zu pflanzen. Auf dem 2.32 ha großen Flurstück werden auch andere Maßnahmen auf der Überlinger Gemarkung ausgeglichen. Mit dem Ausgleich für das Baugebiet Constantinhalde ist das Kontingent der Fläche Fl.St.-Nr. 555 ausgeschöpft.

Die zu pflanzenden Sorten sowie Hinweise zur Pflege des Grünlandes sind der Maßnahmenbeschreibung für die Kompensation des Bebauungsplanes „Schellenberg“ zu entnehmen. Der Obstsortengarten wird in diesem Herbst angelegt.

Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB

Für den Eingriff auf den Flurstücken 437/1, 440, 443/1 und 332 (bzw. Teilen von ihnen), ist folgende Ausgleichsmaßnahme ganz oder teilweise vorgesehen

	Ausgleichsmaßnahme: K1 – Umwandlung von Ackerflächen in extensive Streuobstwiesen im Streuobst-Sortengarten Lippertsreute
Baugrundstücke	84%
Straßenverbreiterung	16%
Summe	100%

11 Pflanzung von Laubbäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Der Standort ist frei wählbar.

12 Pflanzung einer Linde auf öffentlicher Grünfläche – Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün (SBG) – (§ 9 (1) 25a BauGB)

An dem im Bebauungsplan festgesetzten Standort ist eine Linde (*Tilia cordata*) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzqualität mindestens H mB 16-18). Der Standort darf um maximal 2,0 m von dem im Maßnahmenplan angegebenen Standort abweichen.

13 Geländeanpassung an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

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

Die Anschlussflächen der privaten Baugrundstücke sind in Bezug auf die Höhe an die Verkehrsfläche, durch entsprechend weiche Modellierung des Geländes, anzupassen.

14 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden ist fachgerecht abzutragen und wiederzuverwenden (siehe BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Die Lagerung von Oberboden ist in Mieten von höchstens einem Meter Höhe zulässig. Bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzulegen. DIN 18915 ist anzuwenden.

15 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung < 10° (z. B. Garagen, Carports) sind extensiv zu begrünen (Substratstärke von mindestens 8 cm Stärke).

§ 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 Verfahrens nach § 10 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Constantinhalde“ wird für den Geltungsbereich der Satzung der bisher rechtsgültige Bebauungsplan „Nußdorf - Nord“ dort aufgehoben, wo er vom Geltungsbereich der neuen Satzung überlagert und erfasst wird.

Überlingen,

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den *22.01.2008*

 *Wes*
Volkmar Weber, Oberbürgermeister

T:\Stadtplanung\Daten\Teillorte, Orts- & stadteile\Nußdorf\Constantinhalde\Planung\Rechtsplan\Rechtsverbindliche Fassung

Hinweise

Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen und zu prüfen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

Zisternen

Dachwässer können in Zisternen aufgefangen und als Gießwasser für den Garten sowie Brauchwasser für Toilette und Reinigungszwecke genutzt werden.

Bei der Erstellung von Zisternen für die Niederschlagswassernutzung ist zu beachten, dass diese Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere dann, wenn möglicherweise die WC-Spülung oder Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden soll. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung oder Betrieb von Waschmaschinen) genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. In Abstimmung mit den Stadtwerken sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen.

Der Bau von Zisternen ist der Stadtverwaltung zu melden bzw. die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden, (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung 2, Referat Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Baugrund

Nach Geologischer Karte liegt das Planungsgebiet im Verbreitungsbereich von weitgestuften, würmeiszeitlichen Grundmoränensedimenten, deren genau Mächtigkeit unbekannt ist. Im tieferen Untergrund stehen Locker- und Halbfestgesteine der Oberen Süßwassermolasse an.

Die Moränensedimente stellen einen uneinheitlichen, mitunter setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Hängen, Böschungen und Baugruben, zu Drainageanforderungen, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben. Überschuss an reinem, mineralischem und unbelastetem Erdaushub, der nicht auf dem Baugrundstück zur Baugrubenhinterfüllung, Geländemodellierung, o.a. wieder verwendet werden kann, soll Kiesgruben zu Auffüllungs- und Rekultivierungszwecken angedient werden.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nußdorf“ der Stadt Überlingen. Die Schutzgebietsverordnung vom 18. Dezember 1992 ist zu beachten.

Es vorausgesetzt dass, alle Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Grundwasserhaushalt und in die Grundwasserbeschaffenheit ausgeschöpft und die geltenden Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) für die Weitere Schutzzone III B der DVGW Richtlinien W 10 (1991) in Anlehnung an die Musterverordnung (VOM) der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VwV-WSG) vom 14.11.1994 bei der Planung, während der Baumaßnahme und der späteren Nutzung stets berücksichtigt werden.

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen oberflächennaher Grundwässer im Bauplangebiet können keine Aussagen zur Bemessungshöhe der Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse, bereichsweise mit evtl. notwendiger Hangentwässerung, gemacht werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, welche bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8, auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Erdwärmesonden

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B, aufgrund besonderer hydrogeologischer Gegebenheiten ist aus Sicht des Grundwasserschutzes eine Vorgehensweise in Bezug auf Erdwärmesonden wie im Wasserschutzgebieten der Zonen I, II, III und III A erforderlich. In diesen Zonen ist gemäß „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (4. überarbeitete Neuauflage, UVM Mai 2005) der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden nicht erlaubt.

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Neufassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. vom 28. Dezember 2000 S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl.S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Februar 2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat am 16. Januar 2008 die **örtlichen Bauvorschriften** für den Bebauungsplan „**Constantinhalde**“ **Nußdorf** als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 23. November 2007 maßgebend.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
4. Außenantennen
5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
6. Besondere Stellplatzanforderungen
7. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke
8. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten

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

Baukörper

Die Baukörper sind entsprechend der eingetragenen Hauptfirstrichtung, in eindeutig längsgestreckter sowie rechteckiger geschlossener Form zu errichten.

Dachform / Dachneigung

- Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First und eine Dachneigung von mindestens 30° bis höchstens 35° für Hauptgebäude und 15° bis 25° für Nebengebäude wie Garagen.
- Querhäuser sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten wie das Hauptdach.
- Bei der Installation von Sonnenkollektoren auf der Dachfläche ist die Neigung des Daches vorzusehen.
- Bei Anbauten sind Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis höchstens 25° zulässig. Pultdächer sind so auszuführen, dass sie zum Hauptgebäude ansteigen.
- Die Dächer freistehender Garagen und Carports sind als extensiv begrüntes Flachdach zulässig.

Dachdeckung

- Die Dachdeckung ist mit naturrot bis rotbraunen oder dunkelgrauen bis anthrazitfarbigen kleinformatigen Ziegeln, Dachsteinen oder Betondachsteinen auszuführen.
- Glänzende und / oder glasierte Dachdeckungen sind unzulässig.
- Für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen sind andere Materialien als Dachdeckung zulässig.

Dachüberstände

- Dachüberstände sind traufseitig mit mindestens 0.60m Überstand, giebelseitig mit mindestens 0.30m Überstand auszubilden.

Gauben, Dachflächenfenster und Querhäuser

- Querhäuser mit einer Länge von max. 5.00m und einer Tiefe von max. 1.50m sind zulässig.
- Gauben sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mehr als 30° zulässig.
- Pro Baukörper ist nur eine Gaubenart zulässig.
- Die Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer Länge von max. 3.00m auszubilden.
- 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 mindestens drei Ziegelreihen durchlaufend auszubilden.
- Die Gauben / Querhäuser sind in Material / Farbe entsprechend dem Hauptdach zu decken.
- Dachflächenfenster sind mit einer Fläche von max. 1.00 x 1.20m zulässig.
- Die Summe der auf einer Seite des Daches angeordneten Gauben und Querhäuser darf insgesamt nicht mehr als 50% der Dachlänge betragen.
- Dacheinschnitte, d. h. sogenannte Negativgauben sind unzulässig.

Fassade

- Grundform für die Fassadengliederung ist i.d.R. die ortsübliche „Lochfassade“ mit Einzelöffnungen.
- Als Materialien für die Außenwände sind Putze oder Holzverschalungen zulässig.
- Als Farben für die Gestaltung der Außenwände sowie für außenliegende Mauern sind gebrochene Farbtöne zulässig.

Fenster

- Um einen harmonischen Eindruck zu erzeugen sind i.d.R. gleiche Fensterformate zu verwenden.
- Die Fenster sind grundsätzlich als Einzelfenster in hochrechteckigen Formaten auszuführen.

Anbauten (Wintergärten / Balkone)

- Anbauten und Wintergärten müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein und auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein.
- Untergeordnete Stahl- oder Holzkonstruktionen sind zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen

- Werbeanlagen aller Art sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (Ausnahme: Werbeanlagen als Verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO).
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig.
- Ihre Größe ist auf 1.00m² Ansichtsfläche beschränkt.
- Sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Dachflächen sind als Anbringungsfläche unzulässig.

3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Gestaltung der Freiflächen

- Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten gemäß Pflanzliste im Anhang. Der Standort ist frei wählbar.
- Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind als naturnahe Grünflächen mit standortgerechten heimischen Pflanzen anzulegen und zu pflegen. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht gestattet.
- Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Hauszugängen innerhalb dieser Flächen zulässig.
- Bei der erforderlichen Eingrünung ist darauf zu achten, dass wegen der Gefährdung des hiesigen Obstbaues die Anpflanzung feuerbrandgefährdeter Arten ausgeschlossen wird.
- Unbelastete Parkplätze, Hofflächen und Fußwege sind bei einer Hangneigung <5% mit offener Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind beispielsweise: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster.

Einfriedungen

- Einfriedungen sind als Pflanzungen in lockeren Gehölzgruppen durchzuführen oder als transparente Holzzäune oder Drahtgeflechtzäune mit standortgerechten Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von maximal 1.00 m zulässig.
- Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten. Von Mauern und tierundurchlässigen Sockeln ist abzusehen.
- Einfriedungen an straßenzugewandten Grundstücksgrenzen sind mindestens 0.50 m von der Grenze nach innen zu versetzen.

4. Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

- Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- Bei zusätzlicher Installation von Parabolantennen sind diese in die Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen zu integrieren.
- Die Farbe der Parabolantennen ist der Farbe des Anbringungsortes anzupassen.

5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

6. Besondere Stellplatzanforderungen § 74 (2) LBO

Pro Wohnung sind je nach Wohnfläche die nachfolgend genannten Stellplätze zu erstellen:

- Bis 40m² Wohnfläche 1 Stellplatz
- Ab 40m² Wohnfläche 2 Stellplätze

7. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke § 74 (3) Nr. 1 LBO

- Die natürliche Geländemodellierung ist zu erhalten.
- Das Gebäude muss sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anpassen.
- Um das Einfügen in das vorhandene Gelände beurteilen zu können, sind Geländeschnitte, mit den Übergängen zu den Nachbargrundstücken, einzureichen.
- Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren, sondern innerhalb der Grundstücke zur Geländemodellierung zu verwenden.

8. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO

Zur Reduzierung der Abwasserspitzen, wird die Herstellung von Zisternen mit Retentionsvolumen und / oder nach unten abgedichtete Retentionsmulden vorgeschrieben. Pro 100m² versiegelter Dach- und Hoffläche muss ein Retentionsvolumen von mindestens 3 m³ zur Verfügung stehen. Die Entleerungszeit des Retentionsvolumens darf maximal 24 Stunden betragen. Die Mindestleerungszeit soll 2 Stunden nicht unterschreiten. Über einen Überlauf ist die Zisterne und / oder die Mulde an den vorhandenen Vorfluter anzuschließen. Details sind im Entwässerungsgesuch zu klären.

Die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Grauwasser zur Gartenbewässerung oder als separates Betriebswassernetz im Haus wird empfohlen.

§ 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

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den *22.01.2008*



[Handwritten signature]

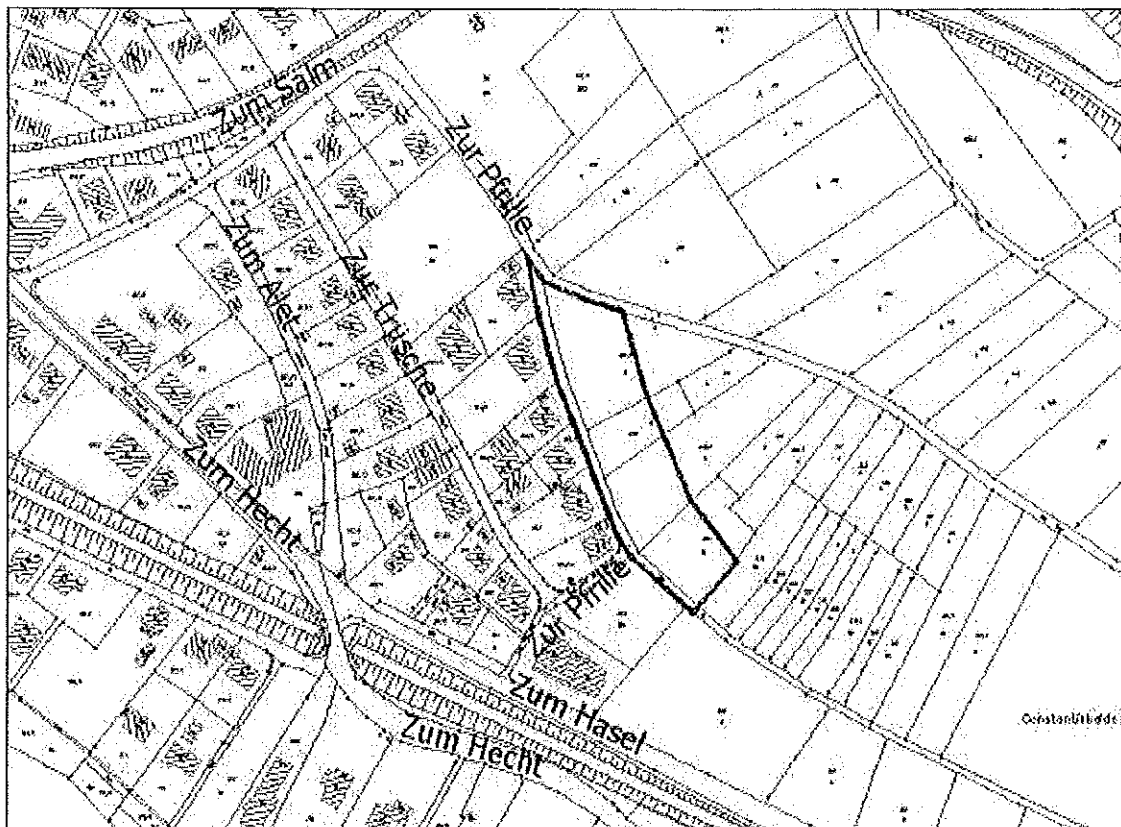
Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan „Constantinhalde“ Nußdorf

1. Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand des Überlinger Teilortes Nußdorf. Nördlich der Straße „Zur Pfrille“ sowie östlich des Friedhofs. Das Plangebiet ist vorwiegend hängig und südwestorientiert. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 0.46ha groß.

Abbildung 1: Übersichtsplan



Quelle: eigene Darstellung; Grundkataster, Stand 2006

2. Planungserfordernis und Planungsziel

Anlass der Planung

Im Überlinger Teilort Nußdorf besteht Bedarf an Bauland. Die vorhandenen Baulücken nördlich des alten Ortskerns sind nicht in städtischem Eigentum und können kurzfristig nicht aktiviert werden. Zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umlegungsverfahren für den Bereich „Constantinhalde“ durchgeführt.

Bereits im Jahr 1992 ist ein Antrag auf Bauvorbescheid für das Grundstück Fl.St. 443/1, nördlich der Straße „Zur Pfrille“ gestellt worden. Dieser wurde abgelehnt, da das Grundstück Fl.St. 443/1 1992 im Außenbereich lag. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden neue Siedlungsflächen in Nußdorf gesucht. Der Bereich nördlich der Straße „Zur Pfrille“ ist als geplante Wohnbaufläche ausgewie-

sen worden. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde zugunsten einer Wohnbebauung verändert. Somit ermöglicht das Plangebiet „Constantinhalde“ eine Arrondierung der Bebauung.

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Constantinhalde“ soll unter Beachtung der in § 1 (5) BauGB aufgeführten Ziele

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechte Bodenordnung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

eine bauliche Entwicklung in Nußdorf ermöglichen. Insbesondere soll die Aufstellung des Bebauungsplanes der städtebaulich angemessenen Weiterentwicklung des Gebietscharakters mit seinen vorhandenen Bebauungs- und Grünstrukturen sowie der gegebenen Besiedlungsdichte dienen. Aufgrund der exponierten Lage zum Landschaftsschutzgebiet und der ökologischen Bedeutung des Gebietes muss bei der Überplanung der Flächen die qualitätsvolle, der Gesamtsituation städtebaulich angemessene, Weiterentwicklung im Vordergrund stehen.

Die Ortsrandsituation kann derzeit nicht als befriedigend bezeichnet werden. Durch die einseitige Bebauung der Straße „Zur Pfrille“ ist der Übergang zur freien Landschaft geprägt durch Hauseingangssituationen, Garagen, Zufahrten und Einfriedungen. Durch die Planung besteht die Chance durch private Grünflächen zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Landschaftsschutzgebiet einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und Landschaft herzustellen.

3. Einordnung in die Bauleitplanung

FFH – Richtlinie der Europäischen Union

Das Plangebiet tangiert gemäß Gebietsmeldung vom März 2004 keine nach der FFH – Richtlinie geschützten Gebiete (Natura 2000 – Gebiete). Am nahegelegenen Bodensee liegen die Natura 2000 Gebiete DE- 8220-342 „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“ und 8220-404 Überlinger See des Bodensees (Vogelschutzgebiet). Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch die geplante Wohnbauung sind nicht hinreichend wahrscheinlich.

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bodenseeufer“

Durch die Verordnung des Landratsamtes Bodenseekreis zur Änderung und Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes „Bodenseeufer“ vom 20. Januar 1998 wurde das Landschaftsschutzgebiet der Stadt Überlingen Gemarkung Bonndorf, Deisendorf, Hödingen, Nesselwangen, Nußdorf und Überlingen durch fünf Teilgebiete um eine Fläche von rund 842 ha erweitert. In zwei bestehenden Teilgebieten wurden Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes aufgehoben und um rund 26 ha reduziert.

Die Aufhebung bezog sich u.a. auf einen Teil des Gewanns „Constantinhalde“ östlich von Nußdorf entlang der Straße „Zur Pfrille“ und auf den Nußdorfer Friedhof. Die Fläche der Aufhebung des Land-

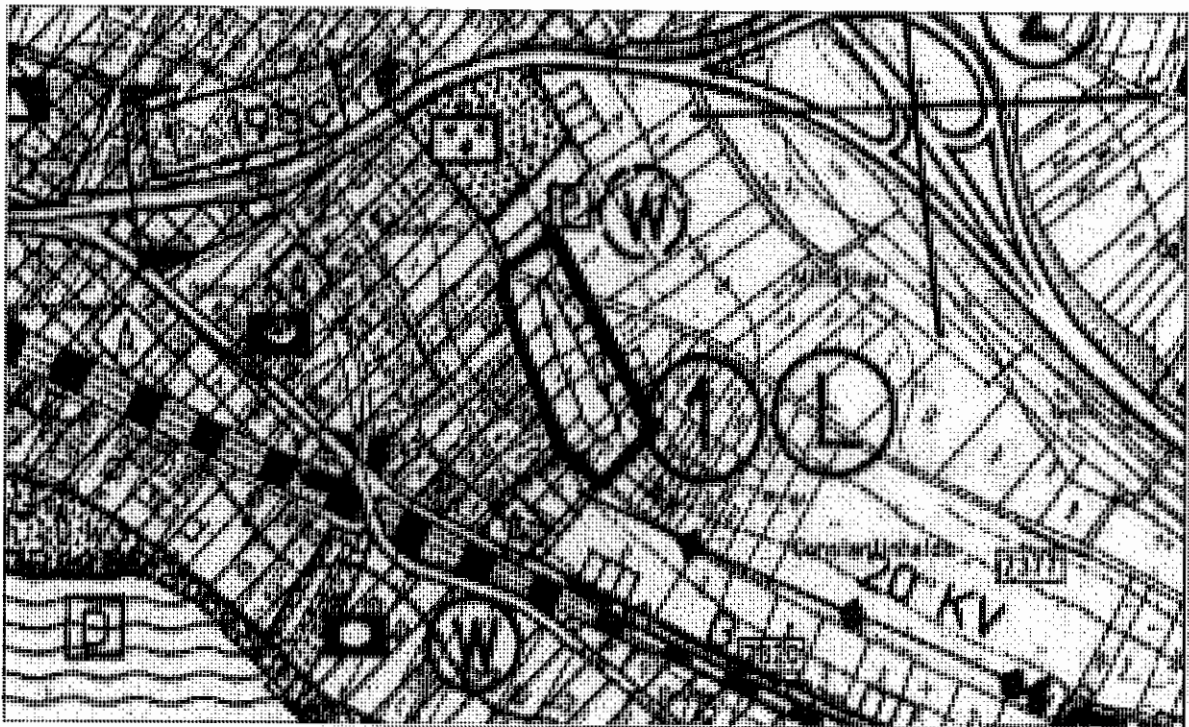
schaftsschutzgebietes im Bereich Constantinhalde ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Constantinhalde. Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Zuge der Aufstellung des FNP ist der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Bodenseeufer“ zugunsten der Baufläche verändert worden (siehe Abschnitt LSG „Bodenseeufer“). Die Fläche nördlich der Pfrille ist die einzige Fläche in Nußdorf die gemäß FNP noch als geplante Wohnbaufläche zur Verfügung steht.

Die Planung ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten, sie entspricht dem nach § 8 (2) BauGB zu berücksichtigenden Entwicklungsgebot.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen, 1998



Quelle: Flächennutzungsplan, Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen, Bodenseekreis, 1998

Landschaftsplan (LP)

Laut Landschaftsplan hat das Gebiet eine regionale Bedeutung für die ortsnahe Erholung. Ein Grossteil des überplanten Gebietes befindet sich innerhalb eines nach §32 NatSchG¹ Biotopkomplexes (Streuobstwiesenkomplex und Hecken, Nr. 8221-453-7377). Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wurde zugunsten des geplanten Baugebietes geändert. Im Landschaftsplan sind sehr

¹ Ehemals §24a NatSchG Biotope

starke Bedenken in Bezug auf Beeinträchtigungen der Naherholungsfunktionen, des Landschaftsbildes, der Biotopfunktionen, des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur durch die geplante Bebauung formuliert worden.

Bebauungsplan

Für die zu überplanenden Grundstücke besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Straße „Zur Pfrille“ befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Nußdorf-Nord“ (Satzungsbeschluss 19. Juni 1963) bzw. seiner 2. Teiländerung (Satzungsbeschluss: 16. September 1968). Durch die Einbeziehung der Straße in den Bebauungsplan „Constantinhalde“ wird der bestehende Bebauungsplan „Nußdorf-Nord“ und die 2. Teiländerung dort aufgehoben, da sie vom Geltungsbereich der neuen Satzung „Constantinhalde“ überlagert und erfasst werden.

4. Bestand

Bebauungsstruktur

Das Plangebiet liegt am Rande eines in den letzten Jahrzehnten gewachsenen Gebietes mit vorwiegender Wohnfunktion. Es handelt sich dabei um ein- bis zweigeschossige, zur Straße traufständige, mit einem Satteldach gedeckte Wohnhäuser. Das freistehende Einzelhaus mit ein oder zwei Wohneinheiten ist die Regel. Ein erheblicher Anteil an privaten Grünflächen prägt das Landschafts-/ Stadtbild; sie gliedern die vorhandenen Nutzungen und Baustrukturen. Störende Faktoren in der Bebauung, die die Maßstäblichkeit des Gebietes negativ beeinflussen, sind bisher nicht festzustellen.

Nutzung

Die aktuelle Nutzung im Plangebiet ist zweigeteilt: Im Westen wurde die Nutzung eingestellt; das westlichste Grundstück (Flst.-Nr. 437/1) ist eine jüngere Grünlandbrache. Durch gelegentliche Mahd wird ein Gehölzaufwuchs verhindert. Dagegen breiten sich auf dem bereits länger brachgefallenen Grundstück (Flst.-Nr. 440) bereits flächendeckend Gehölze aus, vorwiegend Wurzelbrut von Zwetschge und Hartriegel. Die östlichen Grundstücke (Flst.- Nr. 332 und 443/1) werden noch genutzt (Mahd / Beweidung). Hier sind artenreiche Magerwiesen anzutreffen.

Verkehr

Die Erschließung des Gebietes ist über die Straße „Zur Pfrille“ sichergestellt, die bisher noch nicht erstmalig endgültig hergestellt ist. Die Straße „Zur Pfrille“ ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Über die Straßen „Zum Hecht,“ und „Zum Salm“ ist das überörtliche Verkehrsnetz schnell erreichbar.

Ver- und Entsorgung

In diesem Teil der Straße „Zur Pfrille“ besteht noch kein Kanal. Zur Entwässerung des im Hangbereich austretenden Sickerwassers ist eine Sickerleitung verlegt und an das Kanalnetz angeschlossen worden.

Alllasten sind nicht bekannt.

5. Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Je nach Größe es Baufensters sind eine oder zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig, wobei die zweite Wohnung als Einlieger- oder Ferienwohnung gedacht ist. Trotz der zum Teil relativ großen Baugrundstücke sind bewusst Einzelhäuser vorgesehen, denn das Plangebiet liegt in einer sensiblen Ortsrandlage. Es stellt den Übergang vom besiedelten Bereich zum Landschaftsschutzgebiet dar. Eine höhere Grundstücksnutzung mit beispielsweise Doppelhäusern führt zu einer stärkeren Nutzung der Freiflächen durch Terrasse, Grillplätze, Gartenhütten und Spielplätzen und zu deutlich mehr Versiegelung durch Stellplätze. Dieses widerspricht dem Ziel eines harmonischen Übergangs von der Besiedlung zur Landschaft. Auch das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, das die möglichen Vorhaben die bestehende Bebauungsdichte aufnehmen und sich in die sensible Ortsrandlage einfügen.

Stellung und Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan „Nußdorf-Nord“ von 1963 sind die Gebäude traufständig zur Straße ausgerichtet. Diese für die Bodenseeregion typische Struktur, wird im Rahmen des Bebauungsplans „Constantinhalde“ aufgenommen. Zur optimalen Einpassung in das, am Ortsrand gelegenen, geneigte Gelände sind für die geplanten Gebäude die Erdgeschossrohfußbodenhöhen festgesetzt worden. Die maximale Höhe der Untergeschosse wurde so gewählt, dass sie baurechtlich nicht als Vollgeschosse angerechnet werden können. Ziel ist, dass die Gebäude talseitig nur zweigeschossig in Erscheinung treten.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Constantinhalde“ Nußdorf sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften sind, analog der im Stadtgebiet Überlingen üblichen Regelungen, Festsetzung zur äußeren Gestaltung der Gebäude, wie Dachform, Dachneigung, Gauben und Fassadengestaltung, getroffen worden. Hier gilt der Grundsatz der Gleichbehandlung aller Bauherren in Überlingen.

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

Grünordnung

Der Grünordnungsplan sowie der Umweltbericht wird durch das Büro 365°, Freiraum und Umwelt, Klosterstraße 1, Überlingen erstellt. In ihm werden Aussagen zur Gestaltung der privaten Grünflächen sowie zu notwendigen Kompensationsmaßnahmen getroffen. Zudem ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan erarbeitet worden. Durch Übernahme in den Bebauungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen Rechtskraft. Ziele der Grünordnungsplanung für das Baugebiet „Constantinhalde“ sind:

- das Baugebiet harmonisch in das Landschaftsbild einzubinden und den neuen Ortsrand zu gestalten

- naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen für die entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erarbeiten.

Verkehr

Die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Eine Verbreiterung der Verkehrsfläche ist notwendig. Sie ist in Richtung Norden, zu den heute noch unbebauten Grundstücken vorgesehen. Die Fahrbahnbreite ist mit ca. 4.75m geplant. Damit ist der Begegnungsfall Pkw-Pkw bei verminderter Geschwindigkeit möglich. Bei der Festlegung der Straßenbreite muss auch auf die Belange von Rettungsfahrzeugen z.B. Feuerwehr und Müllfahrzeugen Rücksicht genommen werden. Im Bebauungsplan wird die Straße mit 5.25m ausgewiesen. Diese Bruttofläche beinhaltet die Fahrbahn von 4.75m sowie beidseitig ein Schrammbord (Randstein und Rückenstütze) von je 0.25m Breite. Die detaillierte Straßplanung findet erst im Rahmen der Ausbauplanung statt.

Besondere Stellplatzanforderungen

Aufgrund der Lage des Teilortes Nußdorf im ländlichen Gebiet und der damit verbundenen höheren Pkw-gebundenen Mobilität ist eine gesonderte Festsetzung des erforderlichen Stellplatznachweises notwendig.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Es ist bekannt, dass an dem Hang Sickerwasser austritt – eine Sickerwasserleitung, die heute in einen Kanal entwässert, besteht bereits. Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort scheidet aus. Das anfallende Niederschlagswasser soll getrennt gesammelt und über eine Regenwasserleitung nach Süden an einen Vorfluter angeschlossen werden. Es besteht die Möglichkeit an einen offenen Graben auf Flurstück 301 (südlich dem Baugebiet und nördlich der Bahn) anzuschließen.

Zur Entwässerung der Dachflächen und versiegelten Hofflächen sollen Zisternen mit Retentionsvolumen bzw. Retentionsmulden festgesetzt und vertraglich festgeschrieben werden, wenn das Volumen des Grabens nicht ausreicht,

Der Entlang des Weges Fl.St. 261 (Wanderweg nördlich des Plangebietes) verlaufende Graben soll im Zuge der gesamten Maßnahmen ebenfalls an die Sickerleitung angeschlossen werden (sofern er heute in einen Kanal entwässert).

Sollten Drainagen um die neuen Gebäude entstehen, sind diese ebenfalls an die Sickerleitung anzuschließen.

6. Plandaten

Von den Flächen des Bebauungsplanes entfallen auf (Stand 23. November 2007)

○ Wohnbauflächen	3.923 m ²	81,6 %
○ Davon private Grünflächen	1.303 m ²	
○ Öffentliche Grünflächen	15 m ²	0,3 %
○ Verkehrsflächen insgesamt (Straßen)	867 m ²	18,0 %
○ GESAMTGRÖSSE	4.805 m ²	100,0 %

Anzahl der geplanten Gebäude: 07

Anzahl der möglichen Wohneinheiten: 12

7. Bodenordnung

Zur Bodenordnung wird zeitgleich ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

8. Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahme

Pflanzung einer Linde auf öffentlicher Grünfläche – Zweckbestimmung:

Straßenbegleitgrün (SBG)

1 Stück á 600,00 €	600,00 €
Anlage der Grünfläche unter der Linde: 15 m ² x 3,00 €/m ²	45,00 €
Pflege der Grünfläche unter der Linde: 15m ² x 3,50 €/m ² x 5 Jahre	262,50 €

Ausgleichsmaßnahme: K1 – Umwandlung von Ackerflächen in extensive Streuobstwiesen im Streuobst-Sortengarten Lippertsreute inkl. Ansaat

Pflanzung von 9 Hochstämmen einschließlich 5-jähriger Entwicklungspflege

9 Stück á 150,00 € 1.350,00€

Einsaat, Mahd 2-3 mal jährlich (nicht vom dem 20.5) mit Abfuhr des Mähgutes zur allmählichen Ausmagerung; Fertigstellungs- und Entwicklungspflege auf

5 Jahre: 4.850 m² x 0,95 € 4.607,50 €

6.865,00 €

Die Kostenschätzung ist für eine fünfjährige Erstellungs- bzw. Entwicklungspflege ermittelt worden. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wäre für neu gepflanzte Streuobsthochstämmen eine zehnjährige Erstellungs- bzw. Entwicklungspflege geboten.

9. Umweltbericht – allgemeinverständliche Zusammenfassung

Gemäß dem novellierten Baugesetzbuch vom 20. Juli 2004, § 2 [4] ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen – abgesehen von wenigen Ausnahmen - eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Fauna/Flora, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und kulturlandschaftliche Besonderheiten sowie Wechselwirkungen zwischen den Belangen) zusammengeführt und im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Stadt Überlingen plant in Nußdorf in der Constantinhalde unterhalb der B31 ein 0,48 ha großes Gebiet für Wohnbebauung zu erschließen. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Zur Pfrille“, die in diesem Zusammenhang erstmals endgültig hergestellt wird. Geplant sind sieben Einzelhäuser. Im Norden des Plangebietes ist die Ausweisung von privaten Grünflächen zur Gestaltung des Ortsrandes und Kompensation von Eingriffen vorgesehen. Das Regenwasser wird über einen vorhandenen Graben gedrosselt in den Bodensee geleitet.

Das Plangebiet schließt sich im Norden an die bestehende Bebauung von Nußdorf an. Bisher ist das Gebiet geprägt von zum Teil brachgefallenen Streuobstwiesen und Hecken. Das Grünland wird extensiv genutzt und weist magere, artenreiche Bereich auf.

Das Plangebiet ist insbesondere in den steileren Bereichen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt von mittlerer Bedeutung. Mittlere bis hohe Bedeutung hat es für Tiere und die lokale Naherholung / Wohnumfeld. Vorbelastungen bestehen durch die Zerschneidung und den Verkehrslärm der nördlich verlaufenden B31.

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen voraussichtlich durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ebenso wie erhöhter Oberflächenabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet. Hochwertige Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen verloren. Besonders für Vögel ist der Streuobstwiesenkomplex von hoher Bedeutung. Das Landschaftsbild wird im Bereich des Ortsrandes durch die Errichtung von Gebäuden und den Wegfall von Gehölzen erheblich verändert. Das nördliche Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“.

Die geplante Bebauung wurde im Planungsprozess optimiert, um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitgehend minimieren zu können. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet deutlich reduziert und teilweise kompensiert werden.

Die Auswirkungen auf die Bewohner durch Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität des Gebietes können durch die Aufwertung des Ortsrandes auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Die Eingriffe in die Umweltbelange Tiere / Pflanzen können durch den Erhalt von Bäumen und Magerwiese reduziert werden. Es bleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen.

Der Verlust von Boden mit allen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung teilweise reduziert werden. Es bleiben jedoch Beeinträchtigungen, die extern kompensiert werden müssen.

Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Wasser können durch die gedrosselte Einleitung der Niederschlagswässer über einen vorhandenen Graben in den Bodensee auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Die Wiederherstellung eines landschaftstypischen Ortsrandes kann durch den Erhalt landschaftsprägender Gehölze, die Pflanzung von Obstbäumen sowie die Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden.

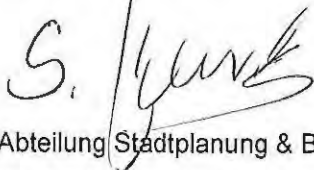
Die im Plangebiet nicht kompensierbaren Eingriffe in die Umweltbelange Boden, Tiere und Pflanzen können durch die Neuanlage sowie die Pflege bestehender Obstwiesen vollständig kompensiert werden.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben unter der Voraussetzung, dass der verbleibende Bereich der Constantinhalde mit seinem großen zusammenhängenden Obstwiesen gesichert und dauerhaft gepflegt wird, nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

10. Hinweis

Die Begründung wird dem Bebauungsplan „Constantinhalde“, Nußdorf, sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO beigelegt, ohne rechtlicher Bestandteil derselben zu sein.

Aufgestellt, August 2005 ergänzt Nov. 2006 und 23. Nov. 2007



Abteilung Stadtplanung & Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung

Überlingen, den 22.01.2008



Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Zusammenfassende Erklärung § 10 (4) BauGB

Der Bebauungsplan „Constantinhalde“ Nußdorf ist vom Gemeinderat am 16. Januar 2008 als Satzung beschlossen worden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 3 und 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach der Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüften Planungsalternativen zu erstellen.

Beurteilung der Umweltbelange

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes und der Untersuchungstiefe bei einem Scoping-Termin ist eine Umweltprüfung gemäß BauGB § 1 Abs. 7 durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert worden.

Aufgrund der hohen bis mittleren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist beim Scoping-Termin eine Vogelkundliche Untersuchung zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Vogelwelt gefordert worden.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Grundlage ist u.a. der Landschaftsplan (1998) sowie eigene Kartierungen und die „Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung – Bewertungssystem und Ökokonto im Bodenseekreis“ (Landratsamt Bodenseekreis, 2000).

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung im Sinne der § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Auswirkungen auf Boden (Verlust aller Bodenfunktionen durch Neuversiegelung), sowie die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (Verlust des Lebensraums) ermittelt.

Zur Minimierung des Verlustes von Boden und Bodenfunktion trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur möglichst geringen Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken. Die verbleibenden Beeinträchtigungen müssen extern ausgeglichen werden. Dazu ist die Anpflanzung einer Streuobstwiese im Streuobst-Sortengarten Lippertsreute vorgesehen.

Die Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen wird im Bebauungsplan mittels Festsetzung von privaten Grünflächen und Pflanzgeboten minimiert. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen müssen extern ausgeglichen werden. Dazu ist die Anpflanzung einer Streuobstwiese im Streuobst-Sortengarten Lippertsreute vorgesehen.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Das Landratsamt Bodenseekreis hinterfragt das im Rahmen der ersten Offenlage vorgeschlagene Ausgleichskonzept (Pflege der bestehenden Streuobstwiese im Gewann Constantinhalde, Nußdorf). Zum einen zum einen sind Überschneidungen mit einer Maßnahme im Biotopverbund in Zusammenarbeit mit der „Sielmann-Stiftung“ möglich. Zum anderen gilt die Pflege vorhandener Streuobstbestände nicht als Ausgleichsmaßnahme. Das Ausgleichskonzept ist in Abstimmung mit dem Landratsamt überarbeitet worden – der Ausgleich erfolgt jetzt im Streuobst-Sortengarten Lippertsreute.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

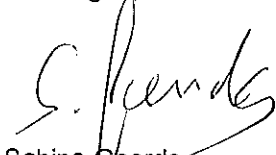
Ein Bürger regt an verschiedene planungsrechtliche Festlegungen und örtliche Bauvorschriften zugunsten einer Niedrigenergiehausbauweise anzupassen. Die Vorschläge werden überwiegend berücksichtigt.

Ein Bürger hat Bedenken gegen die Ausweisung einer Restfläche seines Grundstücks als „gefangenes“ Grundstück. In der Zwischenzeit ist die Frage geklärt – die Restfläche wird an einen Angrenzer verkauft und ist somit über ein öffentliches Wegegrundstück zugänglich.

Planungsalternativen

Im Planungsprozess sind verschiedene Alternativen beispielsweise in Bezug auf die Lage der Bauflächen, die Art der Bebauung (Einzel- oder Doppelhäuser), die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und die Durchgrünung des Plangebietes erarbeitet und gemeinsam mit Fachplanern und Behörden untersucht worden. Aufgrund der Planungsziele und Vorgaben ist jetzige Lösung, nach heutiger Kenntnis, am besten geeignet.

Überlingen, den



Sabine Geerds

Abteilung Stadtplanung & Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung



Thomas Nöker

Abteilung Stadtplanung & Baurecht