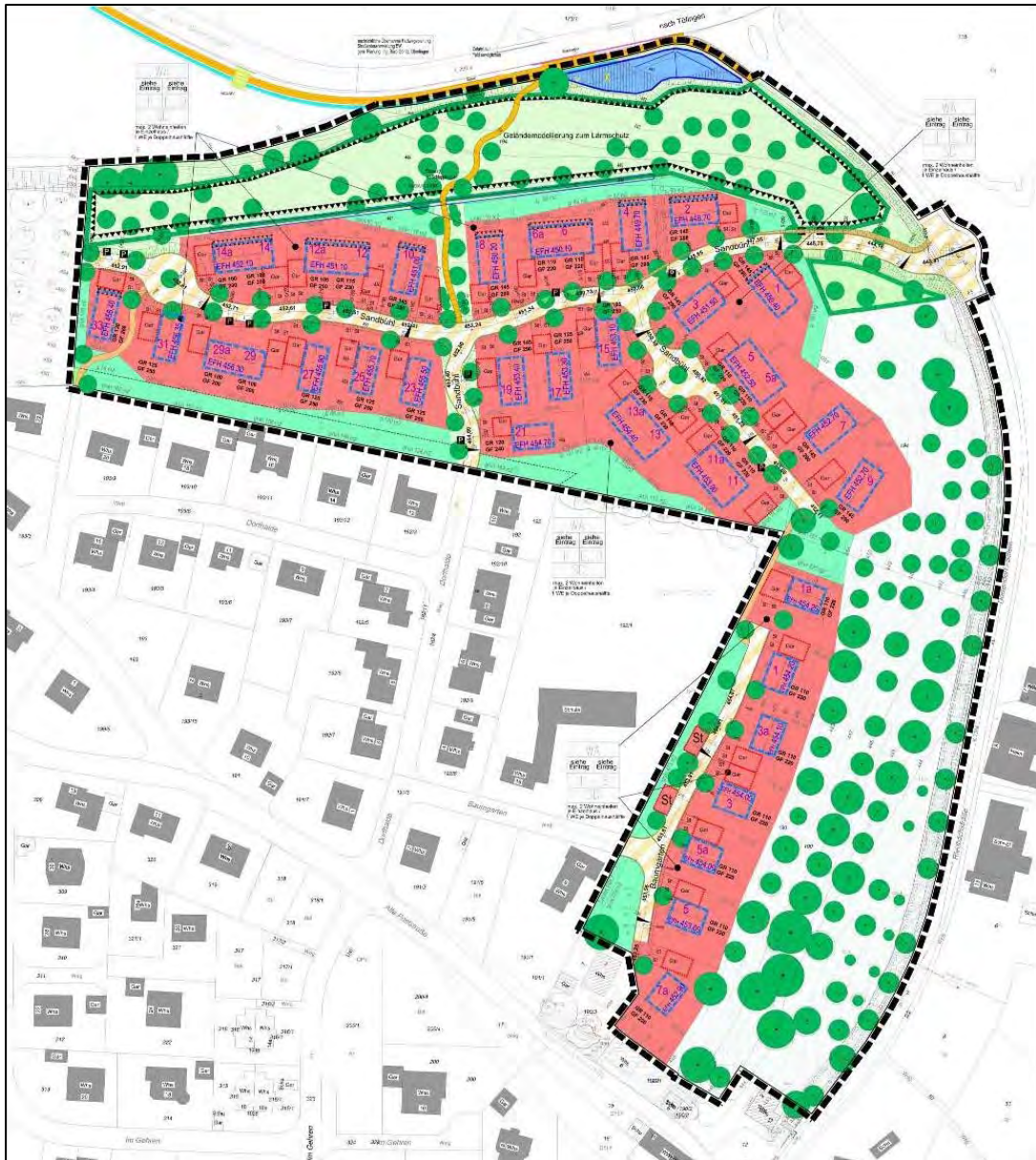


„Dorfhalde Nord“

Textteil



Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan „Dorfhalde Nord“, Deisendorf

(23. November 2011)

Inhalt:

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Umweltbericht
- Rechtsplan
- Schnitte, Details

Satzung

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Dorfhalde Nord ", Deisendorf

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 23.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfhalde Nord" , Deisendorf unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber. S. 416)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

- | | | |
|----|--|----------------|
| 1. | dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 | vom 23.11.2011 |
| 2. | den Bauvorschriften | vom 23.11.2011 |

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

- | | | |
|----|------------------------|----------------|
| 1. | Begründung | vom 23.11.2011 |
| 2. | Umweltbericht | vom 23.11.2011 |
| 3. | Lage- / Übersichtsplan | vom 23.11.2011 |

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Überlingen, den 24.11.11


Sabine Becker
(Oberbürgermeisterin)

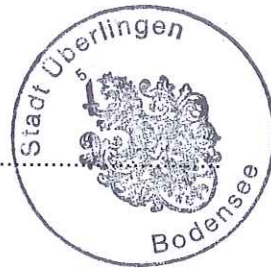


Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Dorfhalde Nord", Deisendorf

Ausgefertigt:

Überlingen, den 24. 11. 11


Sabine Becker
(Oberbürgermeisterin)



Rechtsgrundlagen

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 358, ber. S. 416)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)
- 6.) **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + 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
(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) ist im Bebauungsplan durch Eintrag im jeweiligen Baufenster festgesetzt.

1.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche (GF) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

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

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die für jedes Baufenster festgesetzt und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen wird.

1.2.4.1 Firsthöhe

Festgesetzt ist:

= Firsthöhe max. 7,50 m

**2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

**2.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Gem. § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, zulässig ist
= maximale Tiefe 1,50 m, maximale Breite 5,00 m.

**3.0 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohneinheiten ist begrenzt auf

2 Wohneinheiten je Einzelhaus
1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

5.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe ist für jedes Baufenster festgesetzt.

Maßgeblich sind die Einträge im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

**6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster, auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen und im Bereich zwischen Straßenkante und Gebäude zulässig.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen.

Abstellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

Zufahrten sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Verkehrsberuhigter Bereich

8.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Zweiradabstellplätze, Gartenlauben, Schwimmbecken, Müllabstellplätze) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, nicht jedoch auf den ausgewiesenen Grünflächen zulässig.

Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

9.0 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Gehrecht zugunsten der Stadt Überlingen für die Anlage einer Regenwasserleitung eingetragen. Die Eigentümer der Grundstücke, auf denen das Gehrecht eingetragen ist, sind verpflichtet, die Herstellung und Unterhaltung der erforderlichen Einrichtungen zu dulden.

10.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmung:

- Offene Wiesenfläche mit standortgerechten Laubbaumpflanzungen gem. beigefügter Pflanzenliste
- Spielplatz

10.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

Die als private Grünfläche ausgewiesene Streuobstwiese auf Fl.St.Nr. 190 ist dauerhaft zu erhalten und entsprechend ihrer Zweckbestimmung als extensive Streuobstwiese zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

**11.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**11.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 300 m² Grundstücksfläche je ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

**11.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind zu erhaltende Bäume festgesetzt.

**11.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind nördlich der ausgewiesenen Bauflächen Flächen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern als Lärm- und Sichtschutzpflanzung festgesetzt.

**11.4 Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Die Böschungen entlang der Riedbachstraße = Kreisstraße 7764 sind als Flächen für den Erhalt der vorhandenen Bepflanzungen festgesetzt.

**11.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zugeordnet:

- Als Ausgleichsmaßnahme und zur Eingrünung der Neubebauung wird die bestehende Streuobstwiese ergänzt und durch extensiv gepflegte Wiesenflächen, bepflanzt mit heimischen Laubbäumen und Wildobstarten erweitert und an nördlichen Rand des Plangebietes entlang der L 200 a fortgesetzt.

Für die Bauplätze und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Fl. St. Nr. 190) entsteht durch die vorliegende Planung keine Ausgleichspflicht, da es sich dabei lediglich um eine städtebauliche Neuordnung von bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 festgesetzten Bauplätzen und Straßen handelt.

Wohnbebauung und Verkehrsflächen in spitälischem Eigentum auf Flst.Nr. 194/2 und in Privateigentum auf Flst.Nr. 194 sind ausgleichspflichtig und werden durch die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes auf Fl. St. Nr. 194/2 ausgeglichen.

Die Ausgleichsfläche auf Fl. St. Nr. 194/2 wird wie folgt zugeordnet:

- zu 61 % den Bauflächen auf den Flst.Nrn. 194/2 und 194
- zu 39 % den Verkehrsflächen auf den Flst.Nrn. 194/2 und 194

**12.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Durch Planeintrag sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt.

13.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

Für die Gebäude der nördlichen Baureihe Nr. 1 – 10 und Nr. 25 wird empfohlen, an den Nordseiten auf Schlafräume zu verzichten.

Sollten trotzdem Schlafräume eingerichtet werden, gilt:

In Schlafräumen an Nordseiten sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Das Schalldämm-Maß der Lüfter ist so zu wählen, dass die Außenbauteile mit Lüfter, Fenster und Rolläden ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß $R'w$ von mindestens 30 dB aufweisen.

Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, falls Fenster mit integriertem Lüfter mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'w$ von mindestens 30 dB eingebaut werden.

Für die Gebäude Nr. 9 + 10 gilt zusätzlich:

Im Dachgeschoss ist die Schallschutzklasse der Fenster von Aufenthaltsräumen an Nordseiten so zu wählen, dass das resultierende bewertete Schalldämm-Maß $R'w, res$ für Außenbauteile (Wände, Fenster, Rolladenkasten, Lüfter, Dach) mindestens 35 dB beträgt . Grundlage hierfür bildet die Schallschutzuntersuchung des Büros Schulze, Markdorf vom September 2011.

14.0 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

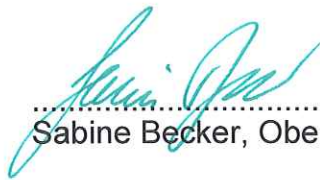
Durch Planeintrag sind Flächen für einen Lärmschutzwall festgesetzt.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Dorfhalde Nord", Deisendorf

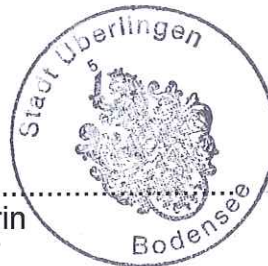
Planungsrechtliche Festsetzungen
Stand 23.11.2011

ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 24.11.11



.....
Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



Hinweise:

1. Landwirtschaft:

Die Nutzer + Bewohner des Plangebietes haben sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlicher Nutzflächen einzustellen. Zumutbare nutzungsbedingte Immissionen sind zu dulden.

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

2. 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.

3. Freiflächengestaltung

Jedem Baugesuch ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachgewiesen ist.

4. Wasserwirtschaft

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Grundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an die Regenwasserleitung anzuschließen.

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.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. In Abstimmung mit den Stadtwerken Überlingen sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen. Der Bau von Zisternen ist der Stadtverwaltung zu melden bzw. in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

4.1 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), ist dieser Aufschluss gemäß § 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, die 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.

4.2 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Bauplangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone III (ungegliedert) der seit dem 18.12.1992 bzw. seit dem 21.03.1973 rechtskräftigen Wasserschutzgebiete für den Tiefbrunnen „Nußdorf“ (LfU-Nr. 111) bzw. für die „Brunnen alt und neu Deisendorf“ (LfU-Nr. 8) der Stadtwerke Überlingen a. Bodensee.

Der Lage des Bauplangebietes in der Schutzzone III (ungegliedert) zufolge gelten sowohl während der Bauphase als auch während der zukünftigen Nützungen die Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) der DVGW-Richtlinien W 101 (1995) und die Anlehnung an die des Verordnungsmusters (VOM) der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VwV-WSG) vom 14.11.1994.

Aufgrund fehlender Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Aussagen zur oberflächennahen Grundwasserführung bzw. zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse gemacht werden.

Die Abklärung der lokalen hydrogeologischer Verhältnisse sollte im Rahmen empfohlener objektbezogener Baugrunduntersuchungen erfolgen.

5. Erdwärme

Aufgrund der Lage des o. g. Bauplangebiet in der Weiteren Schutzzone (Zone III ungegliedert) der beiden Wasserschutzgebiete für die Fassungsanlagen „Tbr. Nußdorf“ und „Br. Alt und neu Deisendorf“ aus zwei getrennten Grundwasserstockwerken (quartäre und tertiäre Grundwasserleiter), ist gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (4. überarbeitete Neuauflage, März 2005) des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg der Bau von Erdwärmesonden hier nicht zulässig.

6. 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, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

7. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken oder einer anderen Stelle im Baugebiet verbleiben.

8. Baugrundgutachten

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erarbeitet, das bei der Stadt Überlingen eingesehen werden kann. Die darin enthaltenen Vorgaben, Empfehlungen und Hinweise sind zu beachten.

9. Brandschutz

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

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für die Plätze im Bereich der Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, an den Strassen, Vorgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Corylus colurna	-	Baumhasel
Juglans regia	-	Walnuß*
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus domestica	-	Speierling
Tilia cordata	-	Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde*

2. Bäume 3. Ordnung für Haus - und Vorgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Aesculus carnea x briotti	-	Scharlach-Roßkastanie
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

* = nur für die Plätze

3. Obst-Hochstämme für Hausgärten / im Plangebiet ausgewiesene private Grünflächen (Ergänzung der vorhandenen Hochstamm-Streubstwiese) Ortsrandbegrünung

Apfel in regionalen Sorten, z.B.

- Berlepsch
- Bohnapfel*
- Börtlinger Weinapfel*
- Goldparmäne
- Goldrenette*
- Gravensteiner
- Jonathan
- Schweizer Orange*

Birnen in regionalen Sorten, z.B.

- Bayer. Weinbirne*
- Geißhirtle
- Palmischbirne*
- Pastorenbirne
- Schweizer Wasserbirne*

Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Dorfhalde Nord" , Deisendorf

Pflanzenliste
Stand 23.11.2011

* = für den Streuobstanbau geeignete Sorten, die gem. Liste der Landesanstalt für Pflanzenschutz während der vergangenen Jahre weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren (Stuttgart 1995)

Kirschen in regionalen Sorten, z.B.

- Grosse schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassins frühe Herzkirsche
- Schneiders späte Knorpel

Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

4. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen (Ortsrandbegrünung), Lärm- und Sichtschutzbepflanzung

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B. Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa glauca	-	Hecht-Rose
Rosa majalis	-	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa rugosa	-	Apfel-Rose

Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Dorfhalde Nord" , Deisendorf

Pflanzenliste
Stand 23.11.2011

5. Zusätzliche Bäume innerhalb von Gehölzgruppen als Lärm- und Sichtschutzbepflanzung

Botanischer Name		Deutscher Name
Pyrus communis	-	Birne
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

6. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
wie unter 4., zusätzlich		
Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Philadelphus coronarius	-	Bauern-Jasmin
Syringa	-	Flieder
Taxus baccata	-	Eibe
Strauchrosen		

7. Geschnittene Hecken für Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

8. Fassadenbegrünung für Hauswände

Botanischer Name		Deutscher Name
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis montana	-	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu

Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Dorfhalde Nord" , Deisendorf

Pflanzenliste
Stand 23.11.2011

Hydrangea anomala ssp.	-	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Glycine, Blauregen

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

9. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Hedera helix	-	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"	-	Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende		
Vinca minor	-	Immergrün
heimische Stauden, z.B. Alchemilla mollis	-	Frauenmantel*
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel*
Lamium maculatum	-	Taubnessel*
Ranunculus acris	-	Hahnenfuß*

u.a.

*auch für außerhalb der Einfriedungen gelegene Staudenrabatten in Kombination mit weiteren Blütenstauden

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Dorfhalde Nord"), Deisendorf, Stadt Überlingen

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Stadt Überlingen als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen, Automaten
- 4.0 Antennen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen
- 6.0 Freileitungen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Übersichtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dorfhalde Nord" entspricht.

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

2.1 Baukörper

Die Baukörper sind in weitgehend rechteckiger, längsgestreckter und geschlossener Form zu erstellen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind für Hauptgebäude:

- Satteldächer, Dachneigung 30° - 38°

Für Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:

- Satteldächer + Pultdächer, Dachneigung mindest. 15°
Maximale Dachneigung wie Hauptgebäude
- Flachdächer mit extensiver Begrünung.

Flachdächer sind nur als begrünte Dächer mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm zulässig.

2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind naturrote, braunrot engobierte oder ziegelbraune Materialien zu verwenden.

Nichtreflektierende Materialien in Grautönen sind zulässig.

Glänzende Ziegel bzw. Dachsteine sind nicht zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig. Bei der Installation auf dem Dach dürfen die Abstände der Kollektoren zum Dachkörper 0,10 m nicht überschreiten. Sie sind so anzuordnen, dass sie optisch in die Dachfläche integriert sind.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als

- Schleppgaupen,
- Giebel-, / giebelständige Gaupen mit Satteldach

zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Gesamtbreite der Wiederkehre / Zwerchhäuser darf maximal 30 % der Gebäudelänge betragen.

Die Summe aller Dachaufbauten und Wiederkehre / Zwerchhäuser darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart zulässig.

Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Oberhalb und unterhalb der Gaupen ist die Dachfläche auf einer Breite von jeweils mind. 50 cm durchlaufend auszubilden.

Die Dachaufbauten und Wiederkehre / Zwerchhäuser sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

2.5 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgaupen, sind unzulässig.

Je Dachseite sind maximal 2 Dachflächenfenster mit einer maximalen Größe von 120/90 cm zulässig. Sie müssen einheitliche Formate aufweisen.

2.6 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- einfache Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

Erker und erkerähnliche Anbauten sind in einfacher, rechteckiger Form zulässig.

2.7 Farbgestaltung

Für die Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden und Garagen sowie außenliegenden Mauern sind gebrochene Weißtöne und helle, gedeckte Farben zulässig.

Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne zugelassen werden, wenn sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind.

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

2.8 Balkone

Balkone sind nur als dem Baukörper vorgesetzte Konstruktionen aus Holz oder Stahl zulässig.

2.9 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern müssen First und Traufe durchlaufen.

Die Gestaltung von Fassaden, Dach (Material und Farbe), Dachaufbauten und Fenster (Format, Sprosseneinteilung) soll einheitlich erfolgen.

Es sind einheitliche Baustoffe zu verwenden.

3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Automaten sind im Freien unzulässig.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über örtliche Bauvorschriften sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem jeweiligen Haupt-Baukörper deutlich unterordnen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Sie dürfen eine Einzelgröße von 0,75 m² nicht überschreiten.

Fahnen sind unzulässig.

4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die Pflege soll ohne Verwendung von Pestiziden erfolgen.

Die vorhandene Topographie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

Für Zugänge, Zufahrten, Geh- und Radwege und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter oder diagonaler Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m, im Bereich von Kreuzungen und Straßeneinmündungen bis zu einer max. Höhe von 0,80 cm.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune und Hecken aus Nadelgehölzen.

An den der Erschließungsstraße zugewandten Seiten sind zulässige Einfriedungen mindestens 50 cm von der Grenze nach innen zu versetzen. Der so entstehende Geländestreifen ist gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

6.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Dorfhalde Nord", Deisendorf

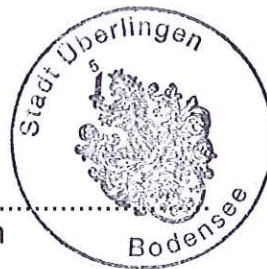
Örtliche Bauvorschriften
Stand 23.11.2011

ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 24.11.11



.....
Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



Inhalt:

- Begründung

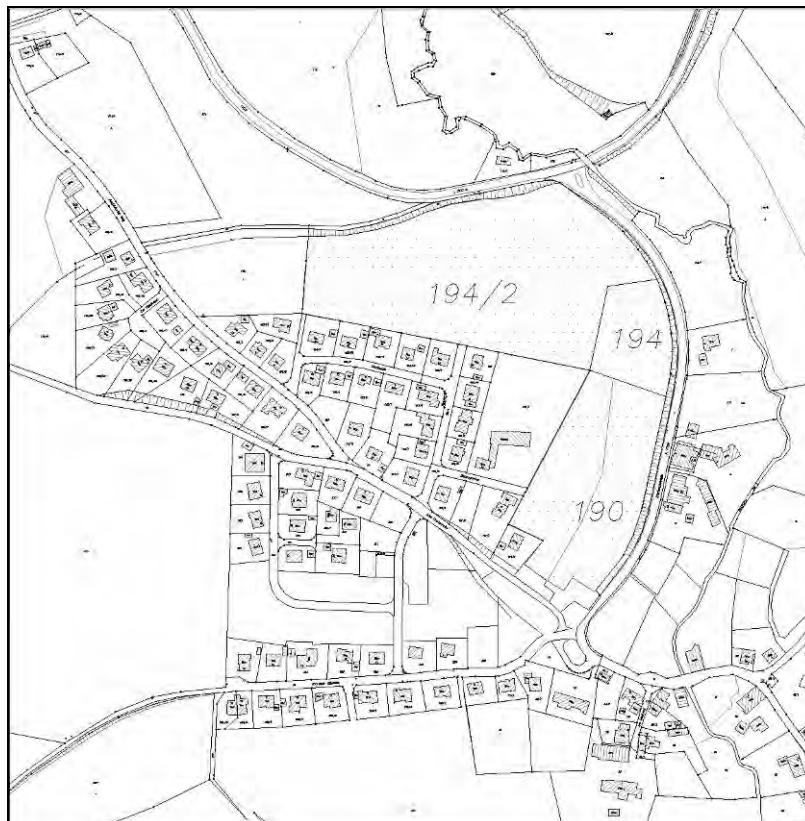
1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand / Nutzung
5. Planung
 - 5.1. Art + Maß der Nutzung
 - 5.2. Bebauung
 - 5.3. Lärmschutz
 - 5.4. Erschließung
 - 5.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 5.6. Ruhender Verkehr
 - 5.7. Ver- und Entsorgung
 - 5.8. Freiflächengestaltung
6. Grünordnung
 - 6.1. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung
7. Baugrundgutachten
8. Flächenbilanz
9. Kosten

Begründung

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung der Stadt Überlingen im Teilort Deisendorf und grenzt an das weitgehend bebaute Bebauungsplangebiet "Dorfhalde / Riedhalde / Gehren" an. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,2 ha mit den Grundstücken

Fl. St. Nr. 194/2	Eigentum Spital- und Spendfonds Überlingen Landwirtschaftliche Nutzfläche – Acker, grasbewachsene Böschungen entlang der Landesstraße 200a, teilweise mit Baumbestand
Fl. St. Nr. 194	Privates Eigentum Landwirtschaftliche Nutzfläche – Acker, dicht bewachsene Böschung entlang der Riedbachstraße
Fl. St. Nr. 190	Privates Eigentum Landwirtschaftliche Nutzfläche – extensiv bewirtschaftete Grünfläche, Pferdekoppel, dicht bewachsene Böschung entlang der Riedbachstraße



2. Planungserfordernis + Planungsziele

Ein wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanung der Stadt Überlingen stellt die Bereithaltung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der insgesamt 7 Teilorte dar. Die Baugebiete sollen nicht innerhalb von kurzer Zeit, sondern Schritt für Schritt - entsprechend dem aus den einzelnen Orten herrührenden Eigenbedarf- bebaut werden. Obwohl sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Überlingen in den letzten Jahren deutlich entspannt hat, ist immer noch ein erheblicher Bedarf an Flächen für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern festzustellen.

Für den ca. 650 Einwohner zählenden Teilort Deisendorf erstellte die Stadt Überlingen im Jahre 1993 ein örtliches Entwicklungskonzept, in dem die mögliche zukünftige Siedlungsentwicklung untersucht wurde. Neben einzelnen kleineren Flächen im Ortskern (Gewann "Kapelle" und "Schmalzgasse") konnte der Bereich nördlich und östlich der Schule als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

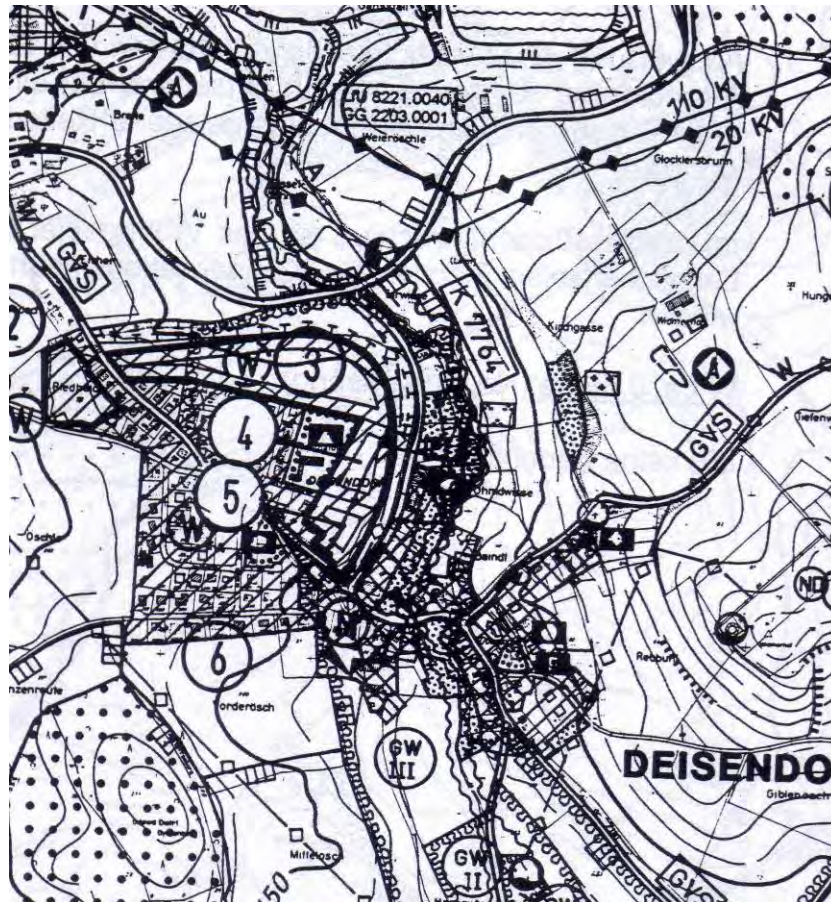
Die Flächen nördlich der Schule (Fl.St. Nr. 194/2) wurden vom Spital und Spendfond Überlingen erworben, die Grundstücke Fl.St. 190 + 194 befinden sich im Privatbesitz.

Das Plangebiet stellt die Erweiterung des angrenzenden, weitgehend bebauten Bauungsplangebietes "Dorfhalde / Riedhalde / Gehren" dar.

Für das östlich der Schule gelegene Grundstück Fl.St. Nr. 190 existierte aus der Zeit der selbständigen Gemeinde Deisendorf ein Bebauungsplan, der die Bebauung des hängigen Geländes bis zur Riedbachstraße vorsah. Im Verlauf der Diskussionen über das örtliche Entwicklungskonzept wurde dieser Teil des Bebauungsplanes als städtebaulich unverträglich angesehen, da er nicht nur den Dorfcharakter beeinträchtigen würde, sondern auch den Verlust der ökologisch wertvollen und ortsbildprägenden Hochstamm-Streuobstwiese zur Folge hätte. Die vorliegende Planung soll eine verträgliche, vorhandene Strukturen berücksichtigende Bebauung ermöglichen.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen sind die Grundstücke Fl. St. Nr. 190 + 194/2 als Wohnbauflächen und der nördlich angrenzende Bereich als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.



4. Bestand / Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unbebaut und wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Landesstraße 200a und der Riedbachstraße finden sich ausgeprägte Böschungen und Böschungskanten, die teilweise dicht bewachsen sind.

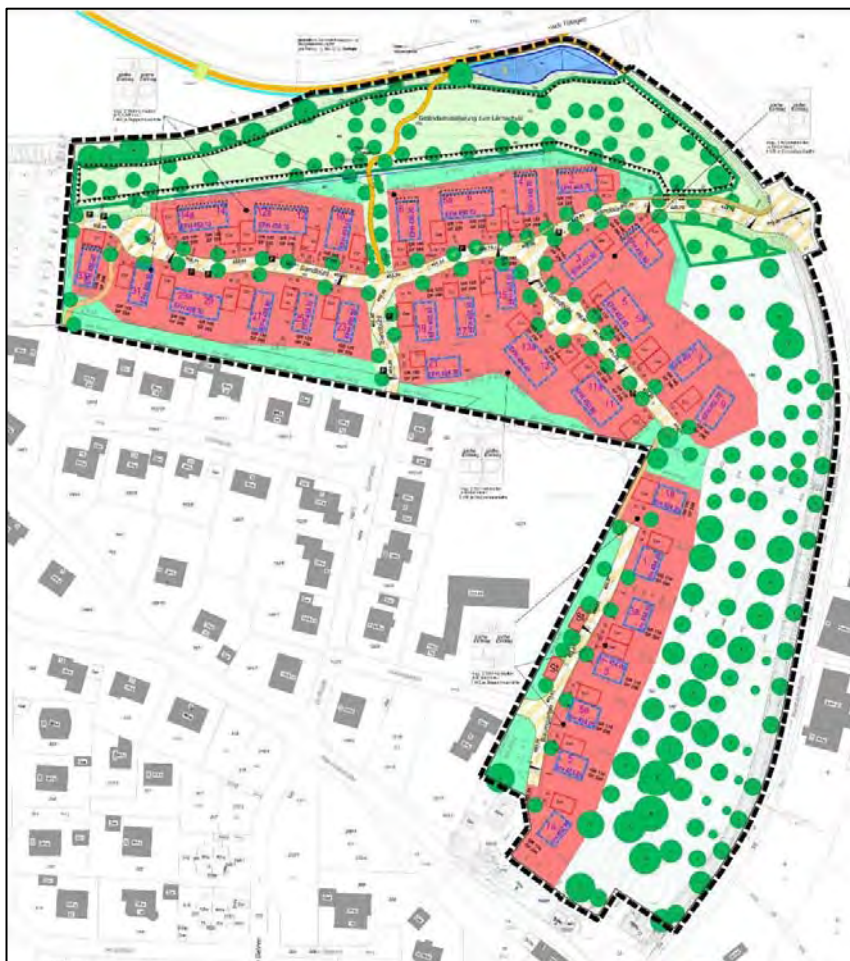
5. Planung

Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern unter Berücksichtigung der schwierigen topographischen Situation und teilweisen Nordexposition des Geländes.

Das Plangebiet ist in zwei Quartiere unterteilt, das nördlich der Schule gelegene mit 31 Baugrundstücken und das östlich der Schule gelegene mit 7 Baugrundstücken .

Grundsätzliches Planungsziel ist der Erhalt der dörflichen Struktur und die Gestaltung eines harmonischen Ortsrandes. Neben der entsprechenden Gruppierung der Gebäude und der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften soll dieses Ziel durch den Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Vegetationsstrukturen erreicht werden. Die geplanten Gebäude sollen sich an der sensiblen landschaftlichen Situation und an der Topographie orientieren.

Neben der Beachtung gestalterischer und ökologischer Kriterien wird besonderer Wert auf eine familiengerechte und kostengünstig zu realisierende Bebauung gelegt.



Rechtsplan November 2011

5.1. Art und Maß der Nutzung

Die Bauflächen werden als

- WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Diese Ausweisung entspricht dem angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan "Dorfhalde / Riedhalde / Gehren" und der angestrebten Nutzungsstruktur als familiengerechtes Wohngebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Zulässige Grund- und Geschossfläche**

Die ausgewiesenen Werte orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplangebiet, an der Topographie und an der sensiblen landschaftlichen Situation.

- **Wand- und Firsthöhe / Höhe der baulichen Anlagen**

Diese Festsetzungen sollen zu einer landschaftsgerechten Bauweise beitragen.

Im Plangebiet werden außerdem

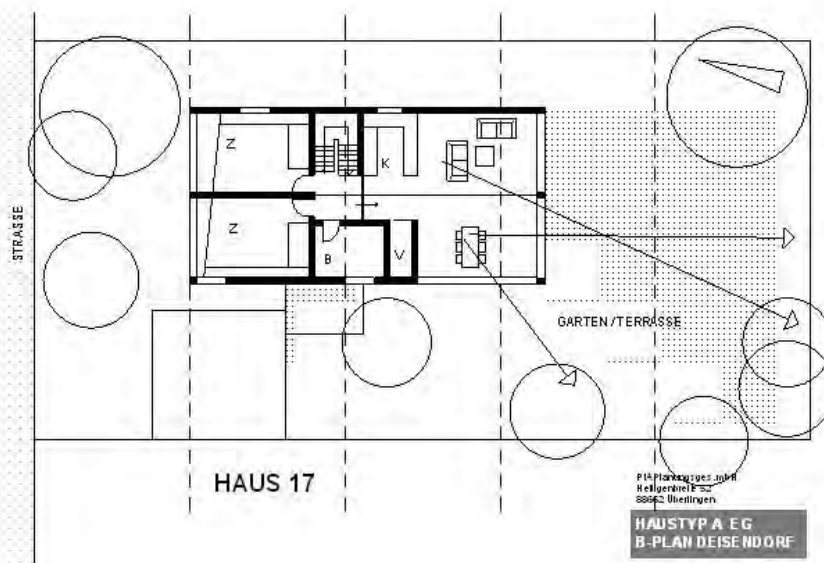
- private Grünflächen,
- öffentliche Grünflächen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Wohnstrasse,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Erhaltungsgebote für Bäume,
- Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern,
- Flächen für die Retention und Versickerung von Regenwasser
- Flächen für Aufschüttungen zur Geländemodellierung
- Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Stellplätze

ausgewiesen.

5.2. Bebauung

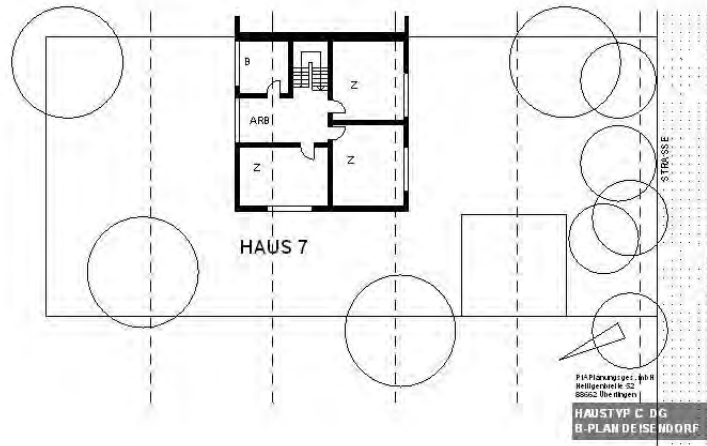
Im Vorfeld der Planung wurden drei verschiedene Bebauungsvorschläge erarbeitet. Neben den unter Pkt. 5 - Planung dargestellten Kriterien spielt die Nähe zur Landesstraße 200a und die damit verbundene Lärmbelastung eine wichtige Rolle. Die vom Ing.-Büro Schulze, Markdorf, bereits 1997 erarbeitete erste schalltechnische Untersuchung bewertete die vorliegende Planung als die relativ verträglichste von allen Bebauungsvorschlägen. In der unteren Bauzeile sind jedoch für die der Landesstraße zugewandten Fassaden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Verschiedene Grundrissstudien kamen zu dem Ergebnis, dass sich neben der klassischen Doppelhausbauweise mit einer Brutto-Grundrissfläche von ca. 10 x 10 m ein giebelständig zum Hang stehender, relativ schmaler und langgestreckter Baukörper für die vorhandene Topographie und die Belange des Schallschutzes am günstigsten darstellt. Die giebelständige Stellung aller Gebäude würde jedoch den Ortsrand empfindlich beeinträchtigen und zu einem nicht landschaftsgerechten Ortsrand führen. Die Gebäude sind deshalb wechselweise trauf- und giebelständig gruppiert, wobei die traufständigen Häuser als Doppelhäuser ausgeführt werden können. Im Quartier nördlich der Schule entstehen insgesamt 3 kleine Gruppen, die jeweils einen eigenen Hofbereich bilden, während das Quartier östlich der Schule eine Zeilenbebauung entlang des Hanges bildet. Die obere Bauzeile im ersten Quartier ist weitgehend giebelständig mit relativ großen Abstandsflächen ausgeführt, um der vorhandenen Bebauung die Sicht in die Landschaft zu belassen. Zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung ist ein ca. 5- 6 m breiter Geländestreifen als private Grünfläche ausgewiesen, diese Fläche wird den bestehenden Wohngebäuden als Erweiterung der Hausgärten zugeordnet.



Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Dorfhalde Nord", Deisendorf

Begründung
Stand 23.11.2011



Für jedes Gebäude wird eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt, die im hängigen Gelände zwischen den Höhenlinien vermittelt. Größere Eingriffe in die Topographie können so vermieden und ein weitgehender Massenausgleich geschaffen werden. Die Topographie lässt gleichzeitig ein Hanggeschoss zu, das für Aufenthaltsräume oder bei den Gebäuden südlich der Erschließungsstraße als auch als Garage genutzt werden kann.

Zugelassen ist die ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Kniestock, wobei - in Abhängigkeit von der Dachneigung - das Ober- gleichzeitig das Dachgeschoss bilden kann. Die Materialverwendung ist eingeschränkt und orientiert sich an ländlichen Vorbildern.

5.3. Lärmschutz

Die nördlich des Baugebietes gelegene Landesstraße 200a stellt für das Baugebiet eine potentiell erhebliche Lärmquelle dar. Eine Zählung aus dem Jahr 2005 ermittelte einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 5.780 Kfz / 24 h.

Bezüglich der zu erwartenden Lärmbelastung für das neue Wohngebiet wird in der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Schulze, Markdorf, vom September 2011 festgestellt:

„Die Berechnung der Beurteilungspegel nach RLS-90 (8) erfolgt unter Berücksichtigung der emittierenden Straßen L 200a und K 7764 Riedbachstraße sowie der Höhenlinien und Reflexionsflächen. Die Geschwindigkeit ist im Bereich der K 7764 auf 70 km/h begrenzt. Auf Abschnitten beidseitig der Einmündung kann ohne Beschränkung gefahren werden. Es wird jeweils 80 km/h angesetzt, da trotz enger Radien Geschwindigkeiten von über 70 km/h nichtausgeschlossen werden können. Die K 7764 wird zwischen der Einmündung und dem Ortsanfang Deisendorf gleichfalls mit 70 km/h befahren...“

...An der nördlichen Gebäudereihe (Haus 1 bis 10) entstehen nachts Beurteilungspegel, die mit bis zu 49,6 dB(A) deutlich über dem Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) liegen. An Haus 6 bis 10 wird der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) erreicht bzw. um rd. 0,1 bis rd. 1 dB(A) überschritten. Am lautesten ist es an Haus 9 im DG mit 49,6 dB(A).

Überschreitungen von 1 bis 2 dB(A) ergeben sich zusätzlich an Haus 11,12 und 28. An den übrigen 25 Hausteilen bzw. Einzelhäusern wird der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten.

Im Tageszeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55dB(A) an Haus 1 bis 10 um bis zu rd. 3dB(A) überschritten.“

(Auszug aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Dorfhalde Nord“ in Deisendorf, September 2011, Seite 3 – 4, Ing.-Büro Schulze, Markdorf)

Bezüglich des Untersuchungsumfanges heißt es:

„Die Bebauung soll gegenüber der L 200a abgeschirmt werden. Die folgenden Varianten für aktive Lärmschutzmaßnahmen durch einen Lärmschutzwall, einen abgeflachten Wall sowie straßennahe Lärmschutzwände werden vergleichend untersucht:

- **Variante 1: Lärmschutzwall** mit einer Wallhöhe von 1,5 m im westlichen Teil bis 4,75 m im östlichen Teil. Die Höhe ist jeweils so festgelegt, dass die Walloberkante eben an das Gelände der Grundstücksgrenzen anschließt
- **Variante 2: Lärmschutzwall** mit einer Höhe von 3 m im westlichen und 5 m im östlichen Teil
- **Variante 3** abgeflachter Lärm- und Sichtschutzwall
- **Variante 4** mit Tempo 50 auf der L 200a westlich der Einmündung der K 7764 bzw. auf der K 7764.
- **Variante 5** mit abgeflachtem Lärm- und Sichtschutzwall und Tempo 50 auf der L 200a westlich der Einmündung der K 7764 bzw. auf der K 7764
- **Variante 6:** Drei Lärmschutzwände straßennah (Linie 1)
- **Variante 7:** Lärmschutzwand zurückgesetzt (Linie 2).

Auf eine Realisierung der Varianten 1, 2 und 4 bis 7 wird aus folgenden Gründen verzichtet:

- Die Wall-Varianten 1 und 2 können aufgrund einer geologischen Beurteilung des Baugrundes in [1a] nicht ausgeführt werden. Eine Verringerung des Böschungswinkels und der Böschungshöhe ist notwendig.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Dorfhalde Nord", Deisendorf

Begründung
Stand 23.11.2011

- Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der L 200a auf 50 km/h wird vom Landratsamt des Bodenseekreises mit Stand 07.02.2011 abgelehnt (vgl. Variante 4 und 5).
- Die Lärmschutzwände der Varianten 6 und 7 sind mit großem Aufwand verbundenen, der in keinem Verhältnis zur erzielten Lärminderung steht.

Zur Realisierung kommen soll vielmehr der abgeflachte Lärm- und Sichtschutzwall der Variante 3 (nachfolgende „abgeflachter Wall“ genannt) in Kombination mit passiven Lärmschutzmaßnahmen an der nördlichen Bauzeile. Für die Variante 3 des abgeflachten Lärm- und Sichtschutzwalls aus [1a] werden passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen.“

(Auszug aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Dorfhalde Nord“ in Deisendorf, September 2011, Seite 1 – 2, Ing.-Büro Schulze, Markdorf)



Gebäuelärmkarte Variante 3 aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Dorfhalde Nord“ in Deisendorf, Mai 2010, Ing.-Büro Schulze, Markdorf

Deutlich erkennbar in orange und gelb die Bereiche mit Überschreitungen der Pegelwerte.

Die genannte Wall-Variante 2 mit einer Höhe von 3 – 5 m war in der ursprünglichen Planung berücksichtigt, allerdings so, dass das ganze Areal ab den nördlichen Baugrenzen nach Norden hin plateauartig angehoben werden sollte wird. Die erforderlichen Geländemodellierungen würden damit nicht als Kunstbauwerke in Erscheinung treten. Lediglich der Höhenunterschied zwischen der Plateau-Oberkante und der in der schalltechnischen Untersuchung geforderten Höhe würde als Wall ausgebildet.

Im Zuge der Planung wurde jedoch die Fa. GBB – GrundBau Bodensee GmbH, Stockach, mit einer Untersuchung zur Standsicherheit des Untergrunds beauftragt, um die Gefahr eines möglichen Grundbruches im Bereich der Auffüllungen einschätzen zu können. Diese Untersuchung

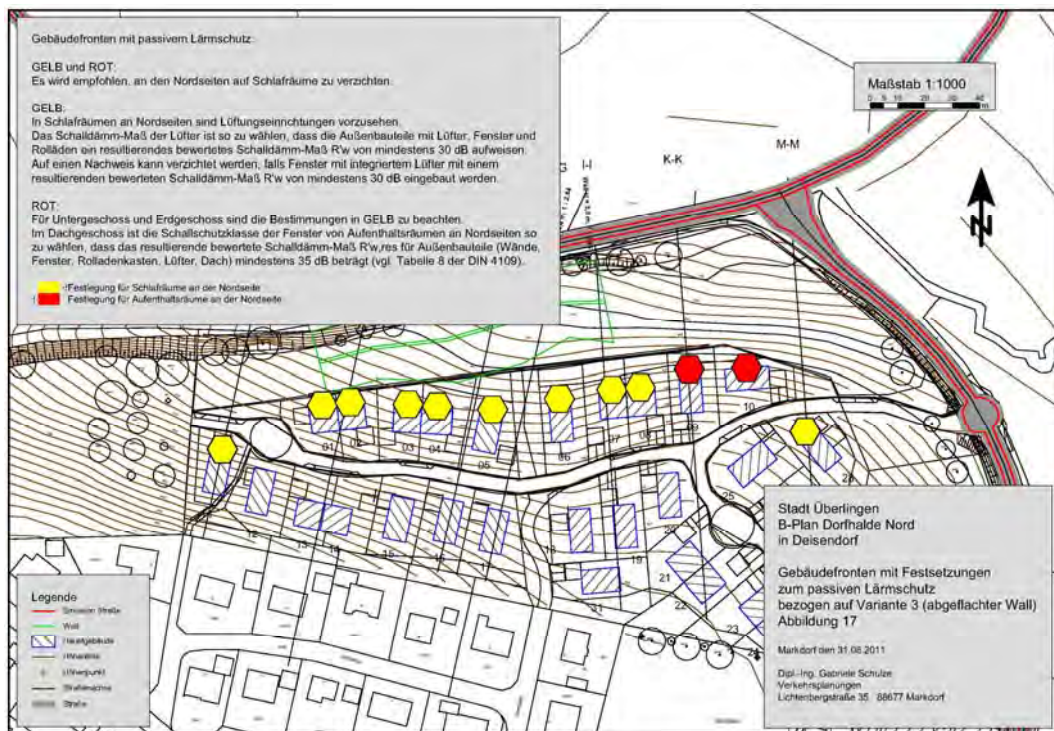
Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Dorfhalde Nord", Deisendorf

Begründung
Stand 23.11.2011

zeigt, dass die ursprünglich vorgesehenen Höhen der Geländemodellierung nicht zu realisieren sind und insbesondere die Böschungsneigungen deutlich flacher angelegt werden müssen = Variante 3. Um trotzdem das gewünschte Maß an Lärmreduzierung zu erreichen, wird die Kombination der reduzierten Geländemodellierung mit passiven Lärmschutzmaßnahmen bzw. mit Anforderungen an die Grundrissgestaltung der Gebäude erforderlich.

Die für die Aufschüttungen erforderlichen Erdmassen stehen möglicherweise aus nahegelegenen Bauvorhaben zur Verfügung.

Die schalltechnische Untersuchung trifft außerdem Aussagen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen:



Gebäudefronten mit Festsetzungen - Variante 3 aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Dorfhalde Nord“ in Deisendorf, Mai 2010, Ing.-Büro Schulze, Markdorf

„Schallschutzfenster in Variante 3

Durch den abgeflachten Wall der Variante 3 werden die Pegel in den Erdgeschossen und Obergeschossen nicht oder nur geringfügig reduziert

Gemäß Ergebnistabelle 8 ergibt sich für Haus 9 und 10 im Dachgeschoss an den Nordseiten ein Lärmpegelbereich III. Für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss der nördlichen Gebäudeseiten sind die Außenbauteile so auszuführen, dass das resultierende bewertete Schall-Dämm-Maß $R'w, res$ der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 mindestens 35 dB(A) aufweist. Ein Nachweis ist erforderlich.

Für die übrigen Gebäudeseiten mit Lärmpegelbereich II und I kann auf einen Nachweis der Schallschutzklasse der Fenster verzichtet werden.

Festsetzung für Schlafräume an straßennahen Gebäudeseiten in Variante 3

Die Nordseiten von Haus 01 bis 11 und 28 sind von Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts in den Erdgeschossen und Dachgeschossen betroffen. Deshalb wird empfohlen, auf Schlafräume an den Nordseiten zu verzichten.

Tabelle 5 zeigt die Beurteilungspegel, die an den Nordseiten der Gebäude 01 bis 11 und 28 in den Untergeschossen (UG), Erdgeschossen (EG) und Dachgeschossen (DG) entstehen.

Falls Schlafräume trotz dieser Empfehlung an der Nordseite angeordnet werden, sind ersatzweise Festsetzungen zur Belüftung der Räume und zu den resultierenden Schalldämm-Maßen zu berücksichtigen...

...Folgende Festsetzungen für die straßennahen Gebäude 1 bis 11 und 28 werden vorgeschlagen (vgl. Tabelle 5 und Abbildung 17):

- Es wird empfohlen, an den Nordseiten auf Schlafräume zu verzichten.
- Falls an den Nordseiten entgegen der Empfehlung Schlafräume vorgesehen werden sind folgende Anforderungen zu beachten:

o In Schlafräumen an der Nordseite sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Um eine ausreichende Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen sicher zu stellen ist nachzuweisen, dass die Außenbauteile mit Lüfter, Fenster und Rolläden ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens $R'w = 30$ dB einhalten.

Auf den Nachweise kann verzichtet werden, falls Fenster mit integriertem Lüfter mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'w$ von mindestens 30 dB einbaut werden.

o An der Nordseite von Haus 9 und 10 (Lärmpegelbereich III) ist die Schallschutzklasse der Fenster in Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss so zu wählen, dass das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile den Anforderungen der Tabelle 8 der DIN 4109 entspricht und ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß $R'w, res$ von mindestens 35 dB aufweist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei separaten Schalldämmlüftern die Herstellerangaben zur bewerteten Normschallpegeldifferenz $D_{n,w,i}$ bzw. zu Schalldämmwerten $R'w, 1,9$ als zusätzliches Element beim Nachweis von $R'w = 30$ dB zu berücksichtigen sind.

(Auszug aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Dorfhalde Nord“ in Deisendorf, September 2011, Seiten 12 – 14, Ing.-Büro Schulze, Markdorf)

Die vorstehend genannten Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wurden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

5.4. Erschließung

Nach eingehender Bewertung und Diskussion mehrerer Erschließungsvarianten erscheint die im Plan dargestellte Variante als verträglichste Lösung, da sie einen Ausgleich zwischen den Interessen der Bewohner des Baugebietes „Dorfhalde / Riedhalde / Gehren“ und den Anforderungen an eine funktionale, flächen- und kostensparende Erschließung des neuen Wohnquartiers darstellt. Dabei wird das Wohnquartier von der Riedbachstraße her erschlossen, wobei eine zusätzliche Verbindung nach Süden, zur vorhandenen Straße „Dorfhalde“, vorgesehen ist. Der Anschluss des Baugebietes an die Riedbachstraße erfolgt über einen kleinen Kreisverkehrsplatz. Für diese Lösung wurde vom Landratsamt Bodenseekreis eine Zustimmung in Aussicht gestellt.

Mit der Erschließungsplanung ist das Ing.-Büro Pietsch, Radolfzell, beauftragt. In die vorliegende Planung ist der Entwurf des Büros Pietsch eingearbeitet.

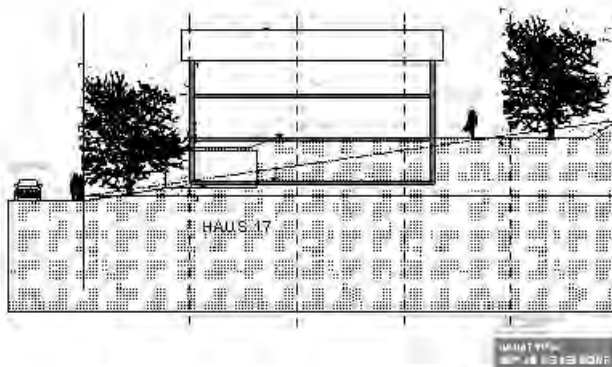
Alle Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ausgewiesen.

5.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für den Bau einer Regenwasserleitung ist ein Leitungsrecht erforderlich, das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen ist.

5.6. Ruhender Verkehr

Grundsätzlich ist die erforderliche Zahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück, auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hausmitte, nachzuweisen. Aufgrund der vorhandenen Topographie können die Garagen teilweise in den Hang „geschoben“ und begrünt bzw. als Terrasse genutzt werden.



5.7. Ver- und Entsorgung

Es ist die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz vorgesehen.

Oberflächenwasser soll über wasserdurchlässige Beläge versickert werden. Die vollständige Versickerung bzw. Retention allen anfallenden Dach- und Oberflächenwassers ist aufgrund der topographischen Bedingungen und der teilweise beengten Verhältnisse innerhalb des Baugebietes nur eingeschränkt möglich. Zudem weisen die anstehenden Böden gem. Baugrundgutachten (siehe Kap. 7.) nur eine sehr mäßige Versickerungsfähigkeit auf.

Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde vom Ing.-Büro Pietsch, Radolfzell, erarbeitet. Hierfür ist die Anlage einer Retentionsfläche innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche im Norden des Plangebietes vorgesehen, für die an dieser Stelle ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Der erforderliche Notüberlauf soll in den Riedbach münden.

Im Plangebiet sind keine stärker frequentierten Parkplätze und Auto-Waschplätze vorgesehen, so dass von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ausgegangen werden kann.

5.8. Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der Freiflächen ist wichtiger Bestandteil der Gesamtkonzeption.

Die im Rahmen des Grünordnungsplanes erarbeitete Pflanzenliste gibt hierzu Hinweise.

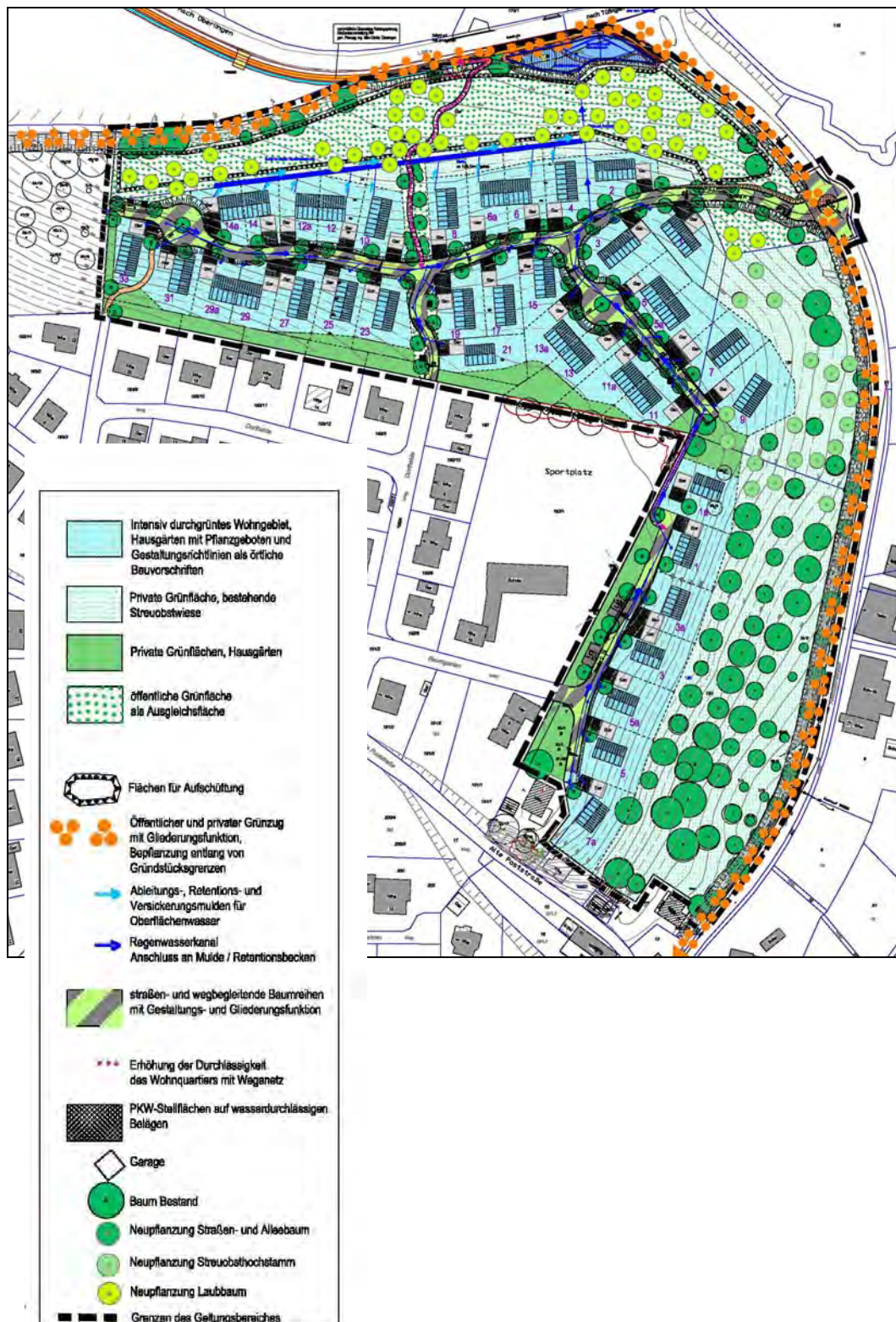
Für die Pflanzung von Bäumen sind vorzugsweise heimische Laubbäume und Obst-Hochstämme zu verwenden. Fassadenbegrünung mit selbstklimmenden Gehölzen, Spalieren und / oder Spalierobst ist erwünscht und wird für geschlossene Fassadenteile festgesetzt.

Für die befestigten Flächen sind möglichst wenige, einfache Materialien zu verwenden.

Alle Freiflächen sollen so gestaltet werden, dass sie vielfältig erlebbar und möglichst uneingeschränkt als Aufenthalts- und Spielbereiche nutzbar sind.

6. Grünordnung

Ein Grünordnungsplan wurde erstellt. Die erarbeiteten Maßnahmen (Freiraumgestaltung, Bepflanzungskonzept, Materialverwendung, etc.) und die Pflanzenliste sind im vorliegenden Bebauungsplan enthalten.



6.1. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung ist als Eingriff gem. BNatSchG zu bewerten und unterliegt der Eingriff-Ausgleichsregelung. Die entsprechende Bilanzierung ist erfolgt. Es wurden verschiedene Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes erarbeitet und in den Bebauungsplan übernommen. Diese betreffen:

- ⇒ Erhaltungsgebote für den bestehenden Hochstamm-Streuobstbestand,
- ⇒ Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern für die Böschungsbereiche entlang der Riedbachstrasse,
- ⇒ Pflanzgebote für Laubbäume und Obst-Hochstämme auf öffentlichen und privaten Grünflächen,
- ⇒ Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern südlich der Landesstrasse 200a als Lärm- und Sichtschutzpflanzung und zur Gestaltung eines harmonischen Ortsrandes,
- ⇒ Minimierung der Flächenversiegelung und ausschließliche Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Oberflächenbefestigung,
- ⇒ begrenzte Baufenster und Festsetzungen zur Gebäudegestalt (Landschaftsbild).

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer ausgedehnten öffentlichen Grünfläche zwischen Baugebiet und Landesstraße 200a vorgesehen. Umfangreiche Baumpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen und Wildobstgehölzen tragen zur Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes bei, bilden wertvolle Lebensräume und dienen der Naherholung.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden jeweils dem Straßenbau, den privaten und städtischen Grundstücken zugeordnet.

6.2 Umweltbericht

Der gem. § 2a(4) BauGB erforderliche Umweltbericht wurde erarbeitet und ist der Begründung beigelegt.

7. Baugrundgutachten

Von der Fa. GBB – GrundBau Bodensee GmbH, Stockach, wurde im August 2005 ein Baugrundgutachten erarbeitet. Zusammenfassend heisst es:

„Zur Erkundung des Baugrundes wurden zehn Baggerschürfe (BS 1/05 – BS 10/05) bis in eine maximale Tiefe von 4,0 m und eine Rammkernsondierung (RKS 1/05) bis in 4,50 m Tiefe ausgeführt. Zur Bestimmung der bodenmechanischen Eigenschaften wurden an ausgewählten Bodenproben zudem eine Reihe von geotechnischen Laborversuchen durchgeführt. Darüber hinaus wurden in zwei Baggerschürfen Versickerungsversuche vorgenommen. In der Rammkernsondierung RKS 1/05 konnte Grundwasserzutritt festgestellt werden, die Sondierung wurde zur Grundwassermessstelle ausgebaut.

An der Geländeoberfläche steht zunächst eine überwiegend 0,3 m mächtige tonige, schluffige, z. T. feinsandige, auch kiesige Mutterbodenschicht an. Darunter folgen Sedimente der würmeiszeitlichen Nachschüttungskiese. Sinngemäß sind im Untersuchungsgebiet unregelmäßig sedimentierte überwiegend Lockergesteinsfolgen mit bindigen Anteilen nachzuweisen.

Der obere Bereich der Ablagerungen in den Baggerschürfen wird von feinkörnigem, tonigem, schluffigem, auch feinsandigem Material aufgebaut. Unregelmäßig eingelagert können darunter 0,6 – 0,8 m mächtige Kieslagen folgen (BS 5/05, BS 6/05, BS 9/05). Im Liegenden steht bis zur Schurfendtiefe feinkörniges Sediment aus schluffigen Tonen, tonigen, feinsandigen Schluffen oder schluffigen, z.T. tonigen Feinsanden an.

Im Bereich des Baufeldes wird das Grundwasserniveau nicht angeschnitten. Grundwasser ist am Hangfuß bei BS 10/05 nachgewiesen und deshalb bei der nahe gelegenen RKS 1/05 zur Grundwassermessstelle mit einer GW Höhe von ca. 441,48 m ü NN ausgebaut. Aufgrund der wechselnden durchlässigen und stauenden Horizonte sollte dennoch für die Bemessung der Bauwerke sowie der Bauhilfsmaßnahmen im Gesamtbereich des Baufeldes mit auftretendem Sicker- bzw. Schichtwasser gerechnet werden.

Nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 erfüllen die ermittelten Durchlässigkeiten des Untergrundes im Bereich des Baggerschurfes BS1/05 nicht die Anforderung für eine Versickerung von Oberflächenwasser. Deshalb wurde alternativ die Durchlässigkeit des Untergrundes im Baggerschurf BS 10/05 überprüft. Der dort ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert von $K_f 1,09 \cdot 10^{-4}$ m/s erfüllt die Anforderungen an die Durchlässigkeit des Untergrundes zum Versickern von Oberflächenwasser, wobei jedoch zu berücksichtigen ist, dass in der Tiefe der ungesättigten Bodenzone wasserstauende bindige Schichten anstehen, welche die Versickerungsleistung entsprechend negativ beeinflussen können

Aufgrund der weichen bis steifen Konsistenz und des hohen Anteils an Schluff und Ton weisen die feinkörnigen und die gemischtkörnigen Bodenschichten nur eine geringe Tragfähigkeit auf und sind deshalb als Gründungshorizont nicht geeignet.

Die nur in Baggerschurf BS9/05 auftretende intermittierende Kieslage bei 400,56 m ü NN besitzt fast keinen Feinkornanteil. Ihre geringe Schichtdicke und ihr nur lokal begrenztes Auftreten lassen sie jedoch ebenfalls als Gründungshorizont ausscheiden. Deshalb sollte der Boden durch Einbringen von verdichtungsfähigem Tragschichtmaterial verbessert werden. Wir empfehlen, die Gründungssohlen durch einen Mitarbeiter unseres Hauses abnehmen zu lassen.

Alle angetroffenen Bodenschichten sind zur Auflagerung der Kanäle ausreichend tragfähig. Die bei den Aushubarbeiten anfallenden Böden sind mit Ausnahme der Böden im Bereich von Baggerschurf BS 9/05 (Verdichtbarkeitsklasse V1) überwiegend den Verdichtbarkeitsklassen V2 und V3 (ZTVA-StB) zuzuordnen. Bei den Aushubarbeiten anfallende Böden der Bodengruppe TA sind für das Verfüllen von Leitungsgräben nicht geeignet.

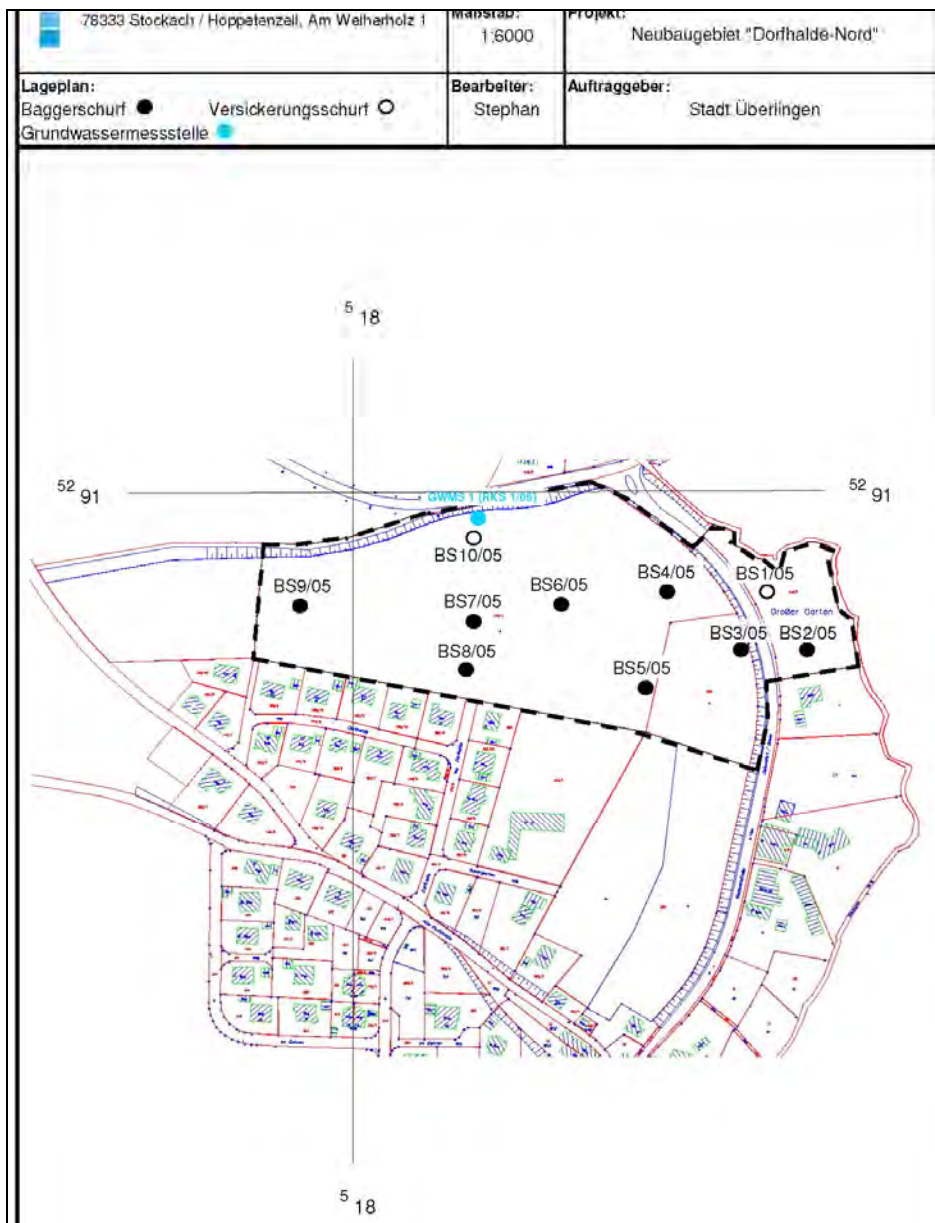
Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Dorfhalde Nord", Deisendorf

Begründung
Stand 23.11.2011

Bei der Ausführung der Verkehrsflächen wird davon ausgegangen, dass hier ein Erdplanum mit unzureichender Tragfähigkeit gemäß ZTVE StB 94 vorliegt. Deshalb muss eine Tragfähigkeitserhöhung des Erdplanums durch einen Bodenaustausch mit geeignetem verdichtungsfähigen Material (z.B. Kiessand, Steinerde oder einem unbelasteten Recyclingmaterial) von mindestens 0,5 m Dicke herbeigeführt werden.“

Deshalb empfiehlt das Baugrundgutachten der Fa. GBB – GrundBau Bodensee GmbH, Stockach, für die Gründung:

„Deshalb sollte der Boden durch Einbringen von verdichtungsfähigem Tragschichtmaterial verbessert werden. Hierbei ist zu beachten, dass der Bodenaustausch bei Anwendung einer Bodenplatte bis mind. 0,5 m und bei Erstellung von Einzel- und Streifenfundamenten bis mind. 1,0 m unter die Fundamentsohle hinabgeführt wird. Um Frostsicherheit zu gewähren, sollten die Fundamente mindestens 0,8 m tief eingebunden werden.“



Auszug aus: GBB – BauGrund Bodensee GmbH
Baugrundgutachten zum Neubaugebiet Dorfhalde Nord in Überlingen – Deisendorf,
August 2005

Weitere Untersuchungen wurden von der GBB – GrundBau Bodensee GmbH im September 2009 bezüglich des Baugrundes - bezogen auf den geplanten Lärmschutzwall - mit nachfolgendem Ergebnis durchgeführt.

„Fazit:

Die geologische Beurteilung des Bodens im Baugebiet sowie die erdstatischen Berechnungen haben zum Ergebnis, dass im Bereich des geplanten Erdwalles im Untergrund überwiegend weiche, z.T. sogar breiige, bindige Schichten der Quartären Nachschüttungskiese anstehen, die für den Erdwall nicht ausreichend tragfähig sind und somit keine Böschungs- oder Geländebruchsicherheit nach DIN 4084 -2009 gegeben ist.

Um eine ausreichende Böschungsstandsicherheit bei der Schüttung des Erdwalles zu gewährleisten bzw. einem Böschungsbruch zu begegnen, sind folgende Maßnahmen zu prüfen:

- Verringerung des Böschungswinkels, Verringerung der Böschungshöhe, - ausreichende Scherfestigkeit des Untergrundes,

- Ausschluss von standsicherheitsbeeinträchtigenden Wasserverhältnissen.

Eine ausreichend wirksame Wasserhaltung im Einflussbereich des Erdwalles ist zwingend erforderlich, da der bindige Boden im Untergrund bei Wasserzutritt und unter Beanspruchung schnell seine Konsistenz verändert und damit die Scherfestigkeit versagt. Auf dem gering durchlässigen Untergrund kann zusätzlich Sickerwasser aufstauen und, wie im Gutachten GBB-05-0009 in Kapitel 4.6 erwähnt, können nach lang anhaltenden Niederschlägen ergiebige Schichtwässer auftreten, weshalb zufließendes Schicht-/ Grund- oder Oberflächenwasser zu berücksichtigen ist. Dabei sind Auswirkungen auf die unmittelbar nördlich des Baugebietes verlaufende Landstraße L200A mit einzubeziehen

Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Erdwalles sollte auch die ökonomische Durchführbarkeit der Maßnahmen hinterfragt werden.“

Die Planung des Erdwalles wurde daraufhin entsprechend den Forderungen des Bodengutachters überarbeitet (siehe auch Kap. 5.3. – Lärmschutz).

8. Flächenbilanz

Der vorliegende städtebauliche Entwurf weist folgende Flächen aus:

Allgemeines Wohngebiet	1,86 ha = 35,8 %
Öffentliche Grünflächen	1,18 ha = 22,7 %
Private Grünflächen (Hochstamm-Streuobstwiesen + Böschungsflächen Bestand)	1,75 ha = 33,7 %
<u>Straßenverkehrsflächen</u>	<u>0,41 ha = 7,9 %</u>
Gesamt	5,20 ha = 100 %

Ausgewiesen sind Baufenster für:

24 Einzelhäuser	mit minimal 24 und maximal 48 Wohneinheiten
<u>14 Doppelhaushälften</u>	<u>mit minimal 14 und maximal 14 Wohneinheiten</u>

Gesamt: minimal 38 maximal 62 Wohneinheiten

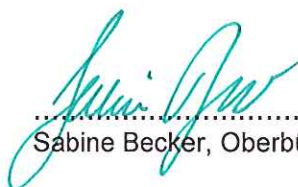
9. Kosten

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen Kosten für die Erschließung, Ver- und Entsorgung, Straßenbeleuchtung sowie die Anlage der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen in folgender Höhe:

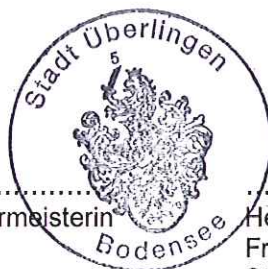
• Straßenbau	303.000,-- €
• Fußwege	35.000,-- €
• Kreisverkehrsplatz	45.000,-- €
• Kanalbau	336.000,-- €
• Beleuchtung	52.000,-- €
• Grünflächen	89.000,-- €

Kosten für die Geländemodellierungen sind noch nicht beziffert und abhängig davon, ob und mit welchem technischen Aufwand das zur Verfügung stehende Material einbaufähig ist.

Überlingen, den..... 24. 11. 11



.....
Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



.....
Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL