Stadt Überlingen
Bodenseekreis

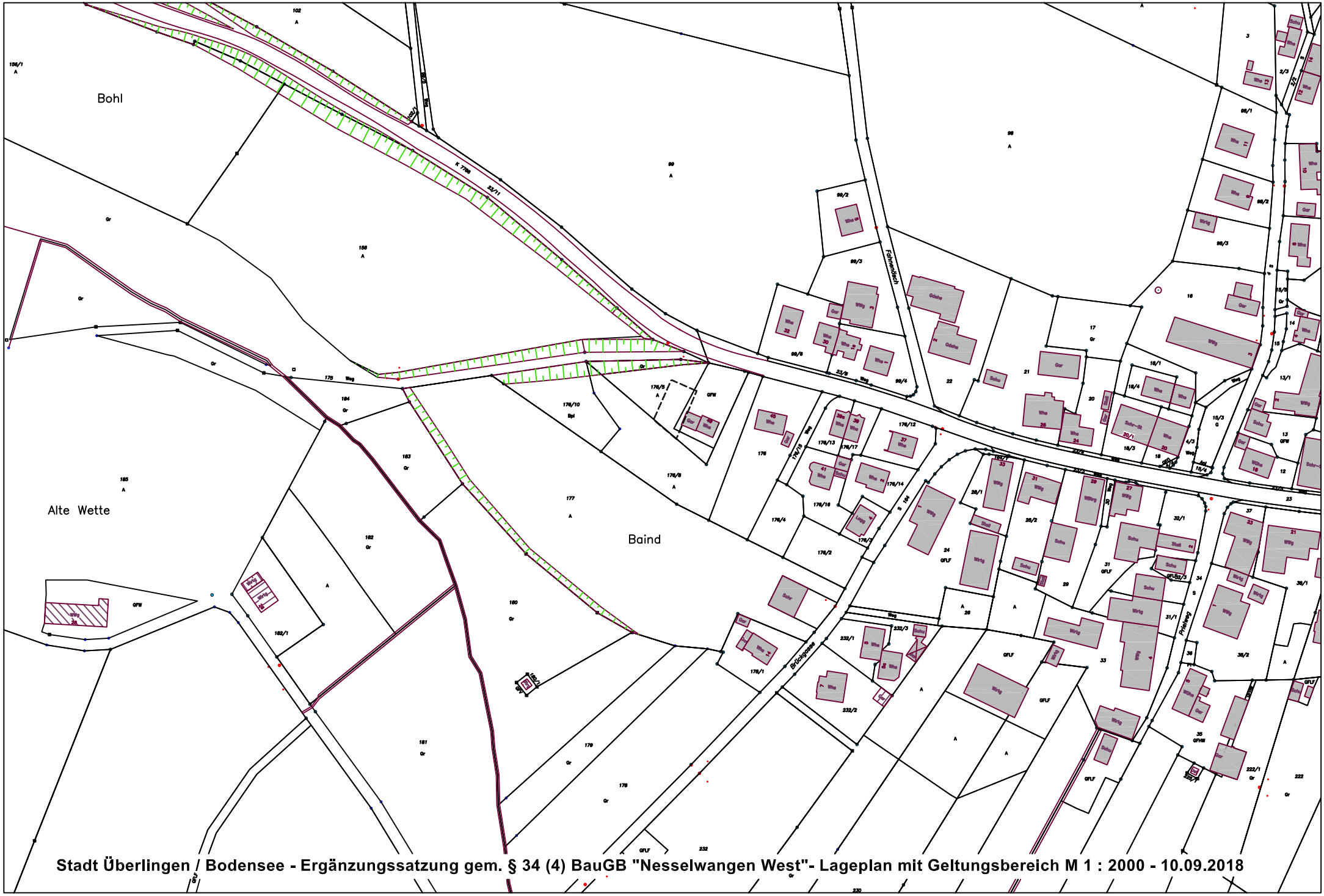
Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

"Nesselwangen West"

Inhalte in der Fassung vom 10.09.2018

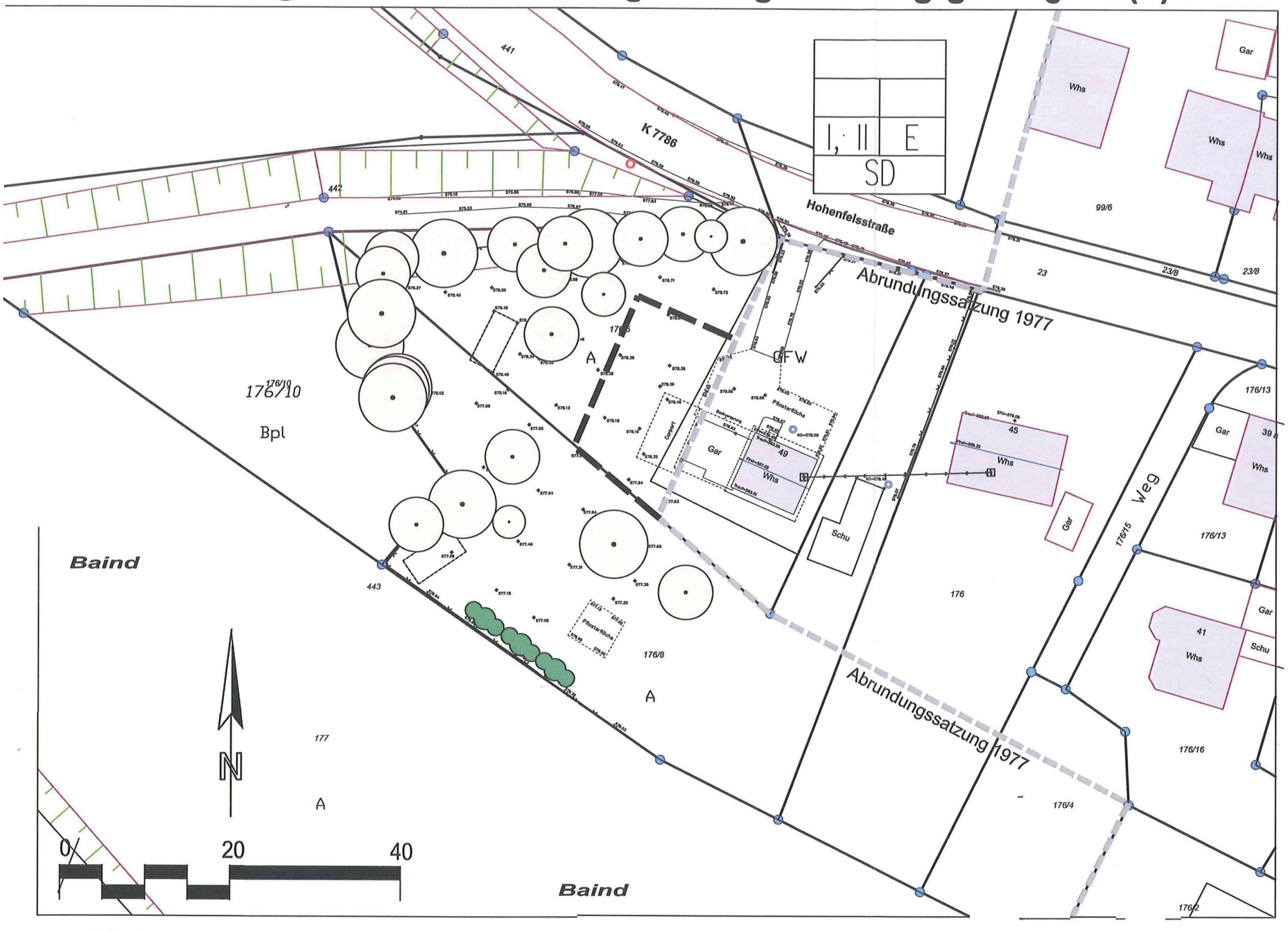
1. **Abgrenzungsplan**
2. **Planteil**
3. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
4. **Örtliche Bauvorschriften**
5. **Begründungen**

Satzungsbeschluss	**17.10.2018**
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung	**25.10.2018**



Stadt Überlingen / Bodensee - Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB "Nesselwangen West"- Lageplan mit Geltungsbereich M 1 : 2000 - 10.09.2018

Stadt Überlingen / Bodensee - Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB "Nesselwangen West"



Aufgestellt

Nach § 2 Abs. 1 BauGB
durch Beschluss des Gemeinderates vom 04.07.2018

ortsübliche Bekanntmachung am 12.07.2018

Öffentlich ausgelegen

nach § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom 23.07.2018
bis 24.08.2018

ortsübliche Bekanntmachung am 12.07.2018

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom 23.07.2018
bis 24.08.2018

Als Satzung beschlossen
nach § 10 Abs. 1 BauGB am 17.10.2018

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Überlingen übereinstimmen.

Überlingen, den 19.10.2018 .....
Oberbürgermeister

Rechtsverbindlich

nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung

am 25.10.2018 im Amtsblatt der Stadt Überlingen.

Geltungsbereich der Satzung

Planung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
hier: externe Ausgleichsmaßnahme
= Anlage einer 15 m langen, dreireihigen Feldhecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze
Fl. St. Nr. 176/8

Geltungsbereich der Abrundungssatzung von 1977

nachrichtlich: Baumbestand

Füllschema der Nutzungsschablone

I, II	E
SD	

Zahl der Vollgeschosse	Bauweise: E = Einzelhaus
	Dachform: SD = Satteldach

Stadt Überlingen / Bodensee

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB
"Nesselwangen West"

Rechtsplan M 1 : 500 Überlingen, 10.09.2018

HELMUT HORNSTEIN
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA STADTPLANER SRL
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, STADT-, UND UMWELTPLANUNG
AUFKIRCHER STR. 25 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL. 07551/915043 FAX 915044

Stadt Überlingen / Bodensee

10. September 2018

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB `Nesselwangen West´

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Satzung

der Stadt Überlingen / Bodensee über die

Ergänzunggssatzung gem. § 34 (4) BauGB `Nesselwangen West´

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen / Bodensee hat am 17.10.2018 für den Bereich `Nesselwangen West´ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzung beschlossen:

1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

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 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057),

4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S.612),

5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24.07.2000, Zuletzt geändert durch Art. 8 G zur Änd. des ADV-ZusammenarbeitsG und anderer Vorschriften vom 6.3.2018 (GBl. S. 65).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung.

§ 2
Bestandteile der Satzungen

Die Ergänzungsatzung und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1.	dem zeichnerischen Teil M 1:500	vom 10.09.2018
2.	dem textlichen Teil der Satzung	vom 10.09.2018

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1.	Begründung der Ergänzungssatzung	vom 10.09.2018

§ 3
Ergänzungsflächen

Innerhalb der in § 1 in dieser Satzung festgelegten Grenzen wird gem. § 34(4) Nr. 3. festgesetzt, dass Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

§ 4
Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden gem. § 34 (5) in Verbindung mit § 9 BauGB die folgenden planungsgrechtlichen Festsetzungen getroffen:

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

Zulässig ist die offene Bauweise mit einem Einzelhaus.

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

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise.

3.0 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der der maximalen Firsthöhe (FH max). Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt:

- 9,00 m.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird, bezogen auf den Hauseingang, auf

- 578,70 m ü. NN

festgesetzt. Sie darf um maximal 0,30 m unter- oder überschritten werden.

4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1)Nr.6 BauGB)

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- maximal 2 Wohneinheiten

je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte festgesetzt.

5.0 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 wird als externe Kompensationsmaßnahme festgesetzt:

- Pflanzung einer 15 m langen, dreireihigen Feldhecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl. St. Nr. 176/8.

§ 4
Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Überlingen / Bodensee, den 19.10.2018

Ausgefertigt:

.....

Oberbürgermeister
Jan Zeitler

STADT ÜBERLINGEN 83 BODENSEE

Hinweise

1. Höhenaufnahmen

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.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bau-arbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung /Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).

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

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

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit(Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden" (LOS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (LAD Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0 schriftlich: E-Mail: julia.goldhammer@rps.bwl.de anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

5. Brandschutz

Löschwasserversorgung:
Abhängig von der planrechtlich zugelassenen Bebauung ist der Löschwasserbedarf festzulegen.

Zur Dimensionierung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 (Technische Regel „Arbeitsblatt W405" des DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.) sowie das Arbeitsblatt W331 zu verwenden.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Aus einsatztaktischen Gründen muss von jedem Gebäudezugang in max. 150 m Entfernung eine Entnahmestelle für Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenland) vorhanden sein bzw. vorgesehen werden; der Mindestabstand soll 15 – 20 m nicht unterschreiten.

Flächen für die Feuerwehr:
Die Flächen für die Feuerwehr sind in Anlehnung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (aber auch öffentlicher Verkehrsfläche) (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABL. 2012 S. 859) und nach DIN 14090 auszuführen.

Zu rückwärtigen Gebäuden und zu Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen geeignete Zufahrten oder Zugänge (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) und geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen vorhanden sein.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stelle mehr als 8 m über Gelände liegt, ist eine Zu- und Durchfahrt (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) zu schaffen.

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der unteren Süßwassermolasse. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Überlingen / Bodensee, den 19.10.2018

.....
Oberbürgermeister
Jan Zeitler

STADT ÜBERLINGEN 83 BODENSEE

Pflanzenliste

1. Gehölze für die Anlage einer dreireihigen Feldhecke auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 176/8

Acer campestre*	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium (Heister) *	Vogel-Kirsche
Rosa canina	Hunds-Rose (Südseite, vordere Reihe)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

* erforderlicher Grenzabstand = 4,00 m
für alle anderen genannten Pflanzenarten gilt ein Mindest-Grenzabstand von 0,50 m bis zu einer Wuchshöhe von 1,80 m, bei höher wachsenden Arten beträgt der Mindest-Grenzabstand 0,50 m zuzüglich der Mehrhöhe über 1,80 m.

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.0 Gestaltung der Freiflächen

4.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

5.0 Stellplatzverpflichtungen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung `Nesselwangen West´.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind für Hauptgebäude:

- Satteldächer, Dachneigung 25° – 45°,

2. 2 Dachaufbauten

Gaupen sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

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

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

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.

Garagen und Anbauten sind mit demselben Material wie beim Hauptgebäude einzudecken.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

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

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

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

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

4.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu sammeln und in auf dem Baugrundstück herzustellenden Retentions- und Versickerungsflächen zu sammeln und zu versickern.

Die erforderlichen Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf eine detaillierte Bemessung der Mulden kann verzichtet werden, wenn diese bei einer maximalen Anstautiefe von 0,30 m eine Fläche von mindestens 15 % der angeschlossenen Fläche aufweisen.

5.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit die nachfolgende Anzahl von Stellplätzen zu erstellen:

Bis unter 50 m^2 Wohnfläche	1,0 Stellplatz
50 m^2 bis unter 80 m^2 Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Ab 80 m^2 Wohnfläche	2,0 Stellplätze

Die maximale Anzahl an Stellplätzen wird auf den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstücks beschränkt.

6.0 Verfahrensvorschriften

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

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

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen / Bodensee, den 19.10.2018

.....
Oberbürgermeister
Jan Zeitler

STADT ÜBERLINGEN 83 BODENSEE

Begründungen
zur Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB
`Nesselwangen West´
und
zu den örtlichen Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB
`Nesselwangen West´

Inhalte:

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB `Nesselwangen West´

1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2.0 Planerfordernis + Planungsziele
3.0 Abrundungssatzung
4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
4.1 Örtliches Entwicklungskonzept
4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
5.0 Bestand / Nutzung
5.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
6.0 Planung
6.1 Ver- und Entsorgung
6.2 Regenwasserbewirtschaftung
7.0 Eingriff-Ausgleichsregelung / geschützte Arten

Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB `Nesselwangen West´

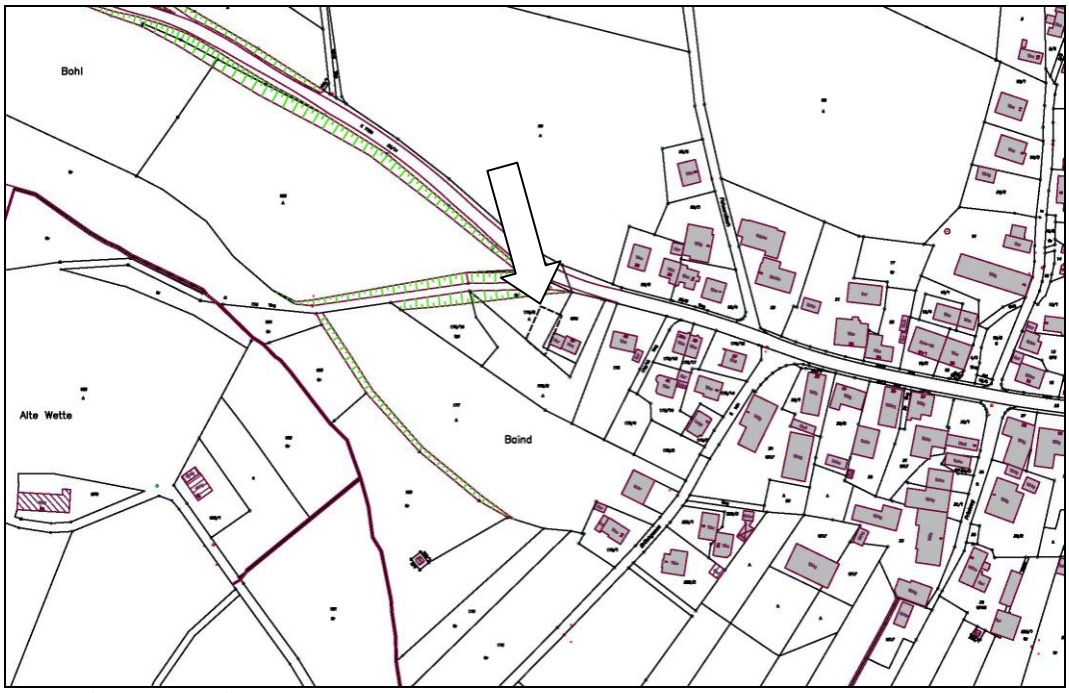
1.0 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB
`Nesselwangen West´

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Überlinger Teilortes Nesselwangen, an der Kreisstraße 7786 / Hohenfelsstraße und umfasst eine ca. 0,03 ha große Teilfläche des Grundstücks Fl.St.- Nr. 176/5.

Die weitgehend ebene Fläche liegt i. M. auf ca. 578.50 m ü. NN.



Lageplan (ohne Maßstab)

Ansicht von der Hohenfelsstraße

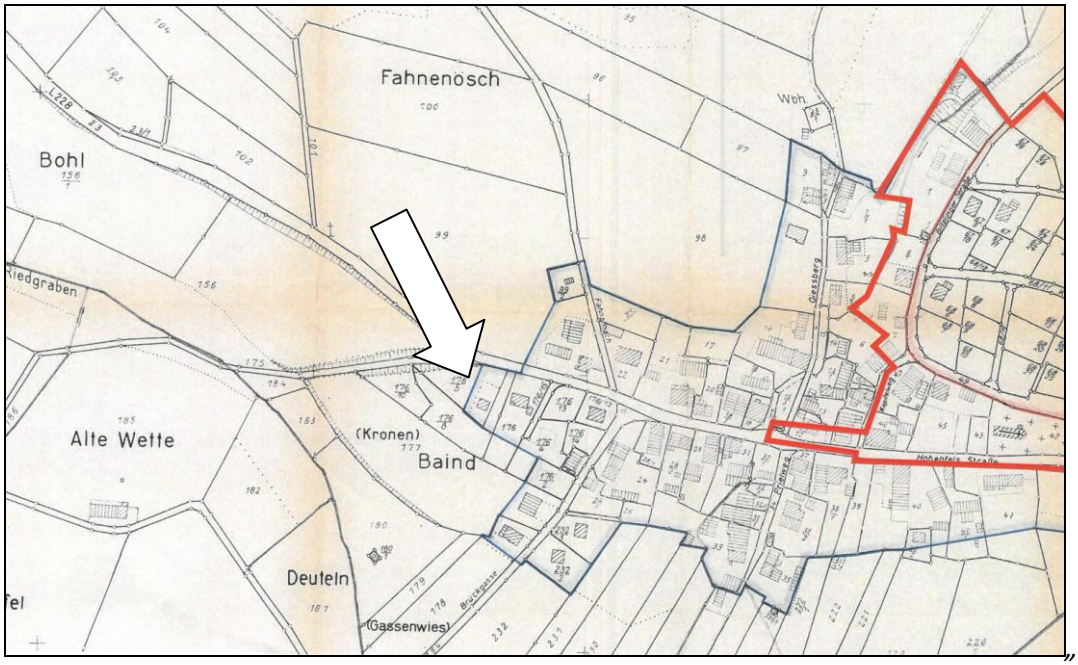
2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Das Grundstück Fl. St. Nr. 176/5 liegt etwa zur Hälfte innerhalb der Abrundungssatzung von 1977 und ist mit einem Einfamilienhaus, Garagen und einem Carport bebaut. Für ein Familienmitglied, das in Nesselwangen ansässig bleiben möchte, soll ein weiteres Einfamilienhaus errichtet werden. Andere Baugrundstücke stehen in Nesselwangen derzeit nicht zur Verfügung. Innerhalb der Abrundungssatzung ist eine Bebauung nicht möglich, weil ansonsten das bestehende Haus abgebrochen oder aber der Neubau nördlich davon errichtet werden müsste. Städtebaulich wäre dies eine unbefriedigende Lösung und auch unter dem Gesichtspunkt der Wohnqualität kaum vertretbar.

Die Erweiterung des Satzungsgebiets um ca. 12 m nach Westen erscheint aus Sicht des Landschafts- und Siedlungsbildes unproblematisch, weil das Grundstück eine ausreichende Größe aufweist und weil die Bebauung von Westen und Norden her durch einen angrenzenden, stattlichen Gehölzbestand weitgehend verdeckt ist. Das Umfeld des Plangebietes ist neben stattlichen Vegetationsstrukturen von freistehenden Einzelhäusern geprägt.

3.0 Abrundungssatzung

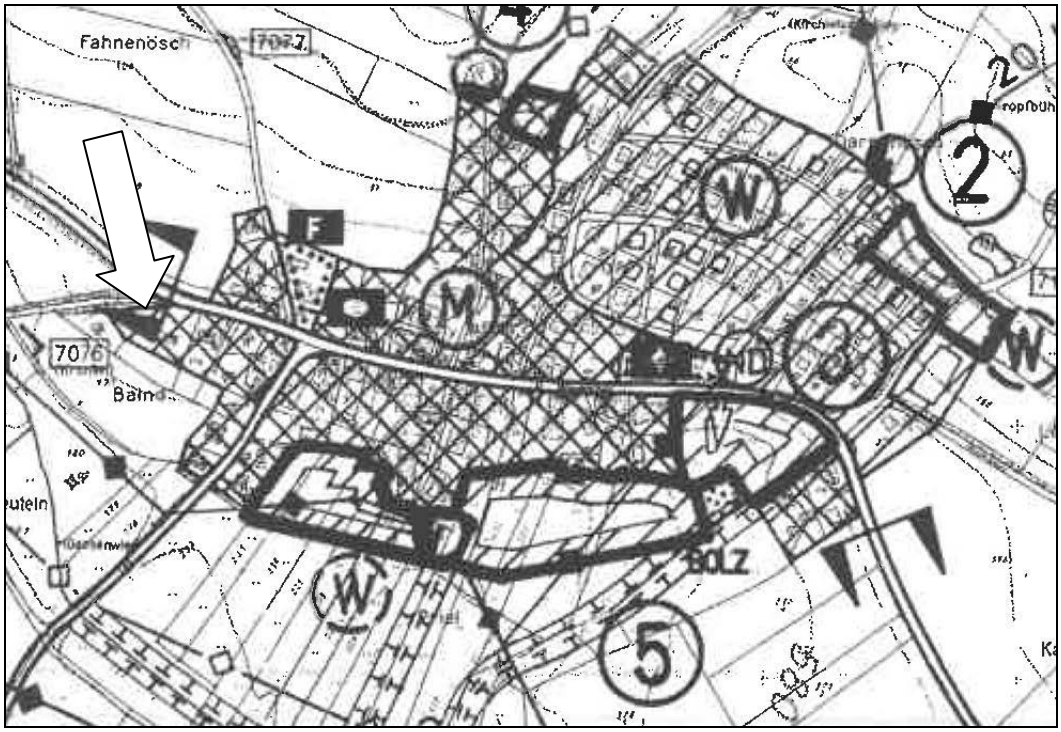
Die Abrundungssatzung von 1977 verläuft entlang der südlichen Grenze des Fl. St. Nr. 176/5 und von dort nach Norden bis zur Kreisstraße 7786. Sie umfasst den Gebäudebestand, lässt jedoch eine Neubebauung auf dem Grundstück nicht zu.



Ausschnitt aus der Abrundungssatzung von 1977

4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.

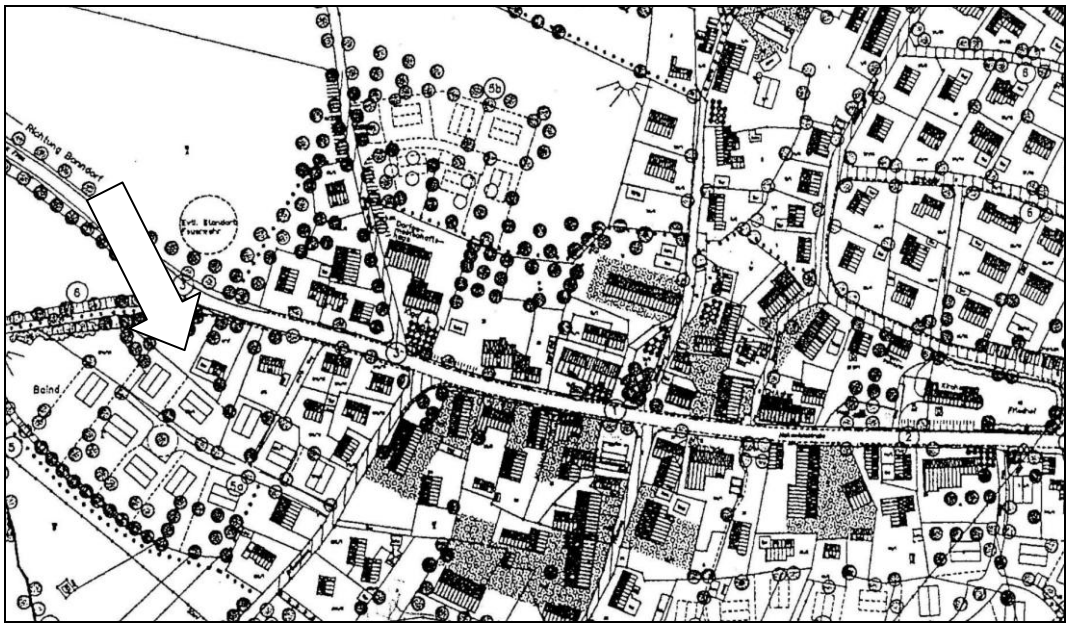


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4.1 Örtliches Entwicklungskonzept

In dem vom Büro Fakler-Binder, Kressbronn, erarbeiteten örtlichen Entwicklungskonzept ist südlich des Plangebietes ein kleines Wohnquartier dargestellt. Hierfür gibt es aber derzeit keine planungsrechtliche Grundlage.

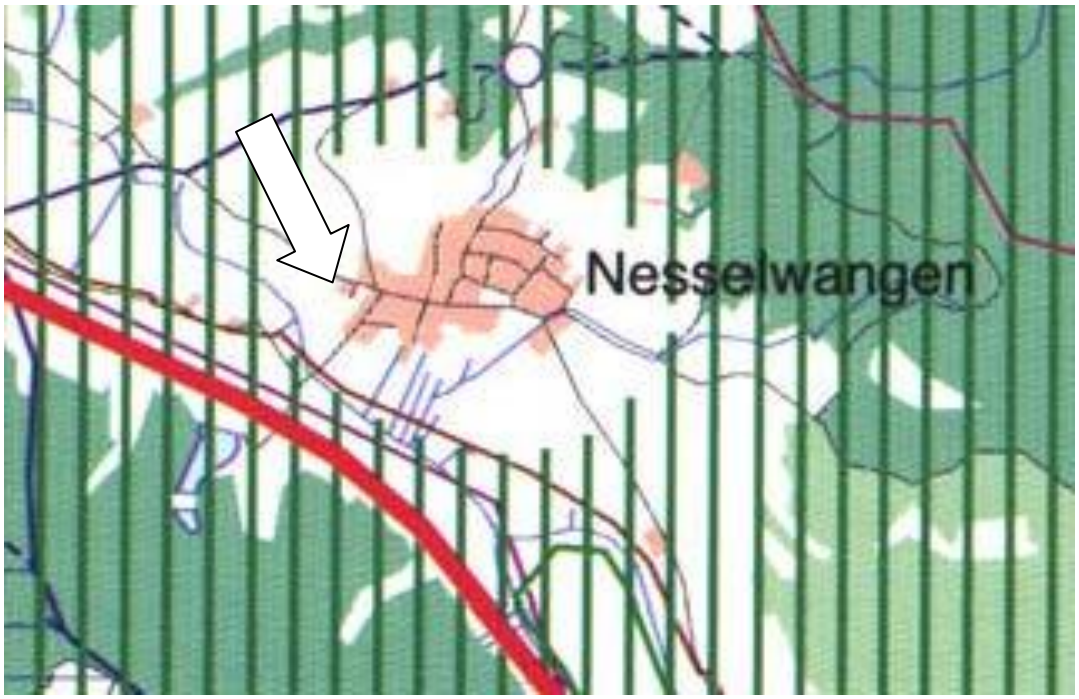
I



Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept (ohne Maßstab)

4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb eines ausgewiesenen regionalen Grünzuges.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee- Oberschwaben (ohne Maßstab)

5.0 Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als befestigte Hoffläche und Standort für einen Carport genutzt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die nördlich verlaufende Kreisstraße 7786 / Hohenfelsstraße. Im Westen grenzt ein Tobelweg mit seinem stattlichen Gehölzbestand an. Die für die Neubebauung vorgesehene Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 176/5 weist keinen Baumbestand auf.

Das vorhandene Einfamilienhaus ist eingeschossig mit einem Sockelgeschoss und einem ausgeprägten Satteldach.

5.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet enthält keine kartierten Biotope und Gewässer. In deutlichem Abstand verläuft das geschützte Biotop Nr. 181204357076 – Schilfsäume am Riedgraben westlich Nesselwangen.

Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)

6.0 Planung

Die Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 300 m² und grenzt unmittelbar an die bestehende Abrundungssatzung von 1977 an. Sie ermöglicht in diesem Bereich die Errichtung eines freistehenden Gebäudes. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs berücksichtigt den 15-m-Anbauabstand zur Kreisstraße 7786.

Um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und seiner Bauweise in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, enthält der Textteil der Satzung die nachfolgend aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen:

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

Die offene Bauweise lässt ein freistehendes Einzelhaus mit einem familiengerechten Grundriss zu, das in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige ein- bis zweigeschossige Bebauung ermöglicht die flexible Nutzung des Gebäudes und unterschiedliche Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen). Die Umgebungsbebauung ist ebenfalls durch ein- bis zweigeschossige Häuser gekennzeichnet.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

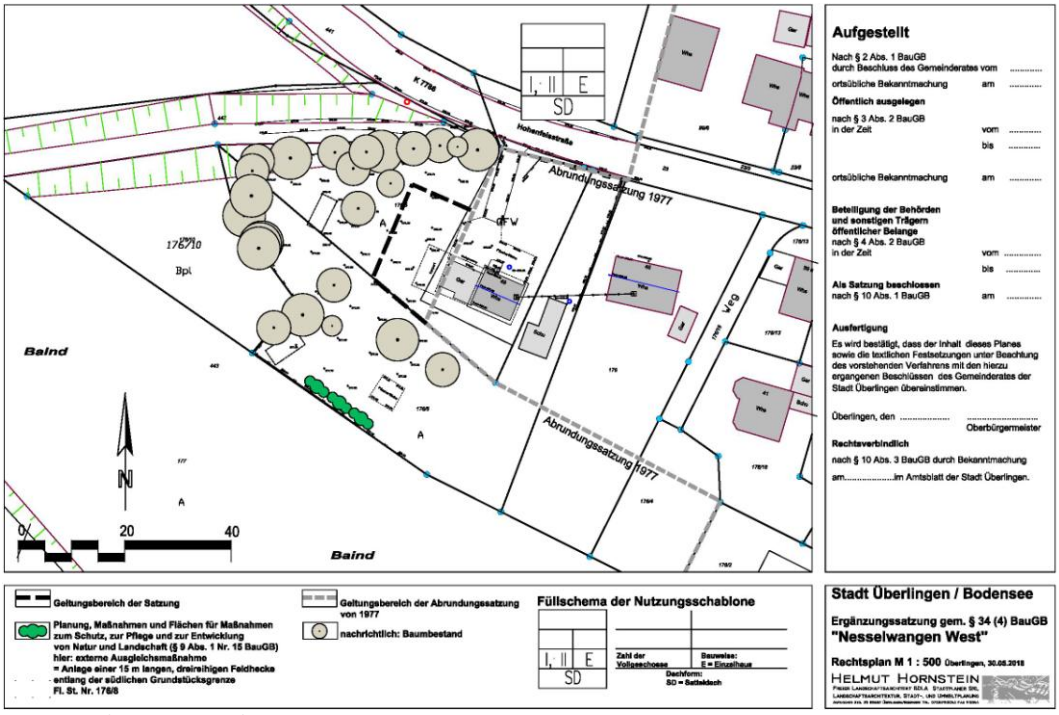
Für die Neubebauung wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt, die sich am Bestand orientiert. Dessen Firsthöhe beträgt 587.02 m ü. NN. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe liegt auf 579,48 und damit ca. 90 cm über dem umliegenden Gelände (578.57 ü. NN). Die Gesamthöhe ab der Geländeoberkante beträgt also 8,45 m. Mit der festgesetzten Gesamthöhe von 9,00 m ab der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von 578.70 m ü. NN kann der First des Neubaus maximal 0,75 m über dem First des Bestandsgebäudes liegen.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1)Nr.6 BauGB)

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur sind maximal zwei Wohneinheiten für das Einzelhaus zulässig.

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

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut `Landschaftsbild´ wird die Anlage einer Feldhecke als externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt (siehe hierzu Pkt. 7.0).



Rechtsplan (ohne Maßstab)

6.1. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das in der Hohenfelsstraße verlegt ist.

6.2 Regenwasserbewirtschaftung

Gem. § 45 b (3) Wassergesetz Bad.-Württ. ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen. Die Versickerung muss grundsätzlich über eine mind. 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Diese wirkt als Filter für Schwermetalle und andere Schadstoffe.

Da im Umfeld des Plangebietes keine oberirdischen Gewässer erreichbar sind, muss das Regenwasser also flächig über Mulden zurückgehalten und versickert werden. Dabei kann auf eine detaillierte Bemessung der Mulden verzichtet werden, wenn diese bei einer maximalen Anstautiefe von 0,30 m eine Fläche von mindestens 15 % der angeschlossenen Fläche aufweisen. Bei einer Dachfläche von 120 m² wären dies also 15 m = 4,5 ³ Retentionsvolumen. Das Grundstück Fl. St. Nr. 176/5 weist eine ausreichende Größe für die Anlage derartiger Mulden auf.

7.0 Eingriff-Ausgleichsregelung / Geschützte Arten

Voraussetzung für die Ergänzungsatzung ist gem. § 34 (5) Nr. 3., dass keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7. B) genannten Schutzgüter bestehen. Dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchG). Diese Voraussetzung ist mit der vorliegenden Planung gegeben, da sie keine der genannten Schutzkategorien bzw. Schutzgebiete berührt.

Darüber hinaus sind gem. § 1a (3) BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

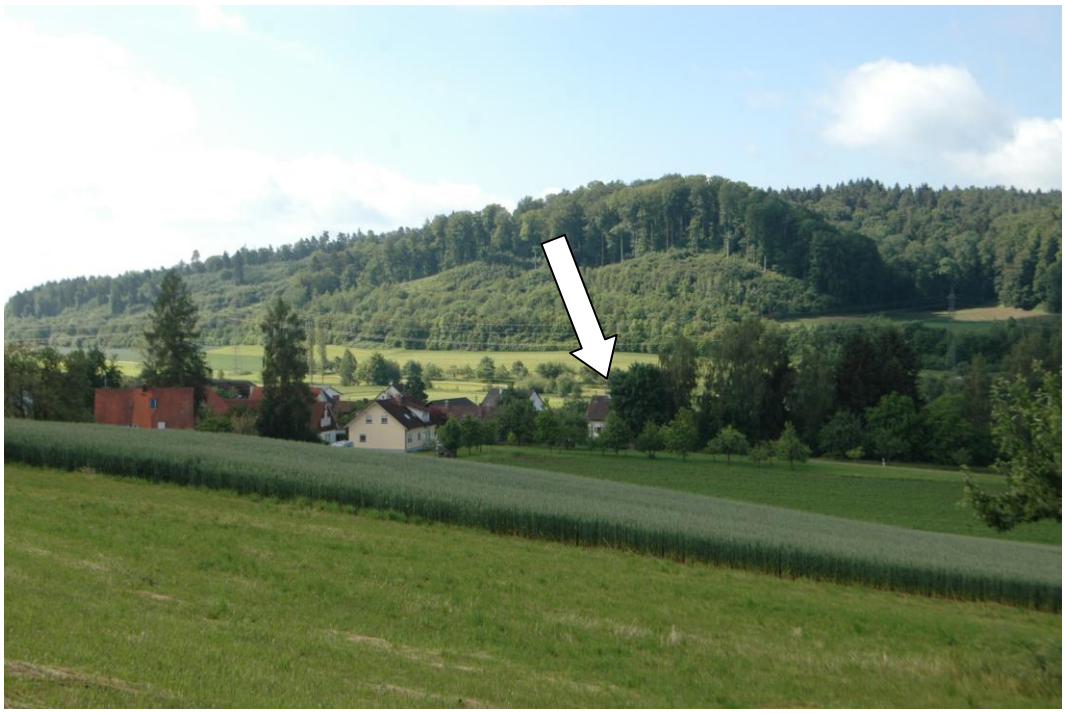
Die potentiellen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich wie folgt bewerten:

Fläche

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Flächeninanspruchnahme der Grundsatz des sparsamen und schonender Umgang mit Grund und Boden zu beachten. Dabei soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung reduziert werden. Diese Punkte sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt, weil lediglich bereits vorhandene Hofflächen im direkten Umfeld der bestehenden Bebauung in Anspruch genommen werden.

Landschaftsbild

Das Plangebiet wird vom stattlichen Gehölzbestand entlang des Tobelwegs geprägt, hinter dem das neue Gebäude von Westen und Norden her praktisch nicht in Erscheinung tritt. Es ist jedoch von Süden her einsehbar, deshalb ist als externe Kompensationsmaßnahme die Anlage einer ca. 15 m langen, dreireihigen Feldhecke entlang der südlichen Abgrenzung des Grundstücks Fl. St. Nr. 176/8 festgesetzt. Entlang dieser Grenze stehen schon einzelne Gehölze, die in die Feldhecke eingebunden werden können.



Blick von Norden, die Neubebauung wird von dem dichten Gehölzbestand weitgehend abgedeckt

Boden

Für das Schutzgut Boden sind potentielle Eingriffe durch die Neubebauung und die damit verbundene Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen verbunden. Damit gehen Bodenfunktionen verloren. Es sind jedoch ausschließlich Flächen betroffen, die im Bestand mit einem Carport überbaut oder als Hofflächen befestigt sind. Die für das Plangebiet erlassenen örtlichen Bauvorschriften enthalten einen Passus, wonach Stellplätze und Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, d. h. Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist nicht erheblich.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Anfallendes Niederschlagswasser wird zurückgehalten und über eine belebte Bodenschicht versickert.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich.

Klima / Luft

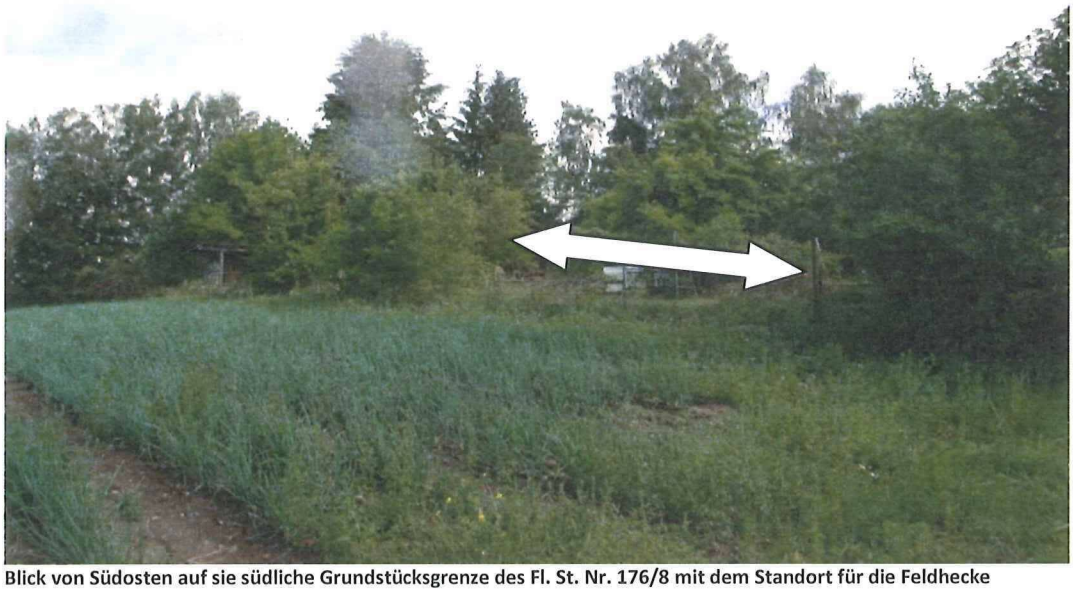
Der durch die überbauten bzw. befestigten Flächen entstehenden Abstrahlungshitze und der Reduzierung der Luftfeuchtigkeit steht der Gehölzbestand im Umfeld des Plangebietes gegenüber, der weiterhin klimaregulierend wirkt.86 / Mit einem wesentlich erhöhten Aufkommen von Schadstoffemissionen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu rechnen.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft ist nicht erheblich.

Flora / Fauna /geschützte Arten

Das eigentliche Plangebiet weist keine Vegetationsstrukturen auf und ist aufgrund seiner geringen Größe und der bestehenden Nutzung als Hoffläche für den Artenschutz von geringer Bedeutung. Im Gegensatz dazu stellt der Gehölzbestand entlang des nordwestlich verlaufenden Tobelweges ein wertvolles Brut- und Nahrungshabitat für Vögel, Insekten, Kleinsäuger und mutmaßlich auch für Fledermäuse dar. Diese Struktur ist von der Planung jedoch nicht berührt.

Die zugunsten des Schutzgutes `Landschaftsbild´ festgesetzte externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Fl. St. Nr. 176/8 trägt zur Schaffung neue Lebensräume bei.



Blick von Südosten auf sie südliche Grundstücksgrenze des Fl. St. Nr. 176/8 mit dem Standort für die Feldhecke

Der Eingriff in das Schutzgut Flora / Fauna ist nicht erheblich, insgesamt sind Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Mensch / Naherholung

Die Erlebniswirkung der Landschaft wird durch die zulässige Neubebauung nicht beeinträchtig, Wegebeziehungen sind von der Planung nicht betroffen.

Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt außerhalb von Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern. Landwirtschaftliche Nutzungen sind von der Planung nicht betroffen.

Überlingen / Bodensee, den 19.10.2018

.....
Oberbürgermeister
Jan Zeitler

STADT ÜBERLINGEN 83 BODENSEE

Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzunggssatzung gem. § 34 (4) BauGB `Nesselwangen West´

Örtliche Bauvorschriften werden für das Plangebiet festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie betreffen insbesondere

die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten. Diese lassen eine zeitgemäße Architektur zu, die sich jedoch in die gewachsene, dörfliche Siedlungsstruktur einfügt, die durch klar ablesbare Satteldächer geprägt ist. Größe und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten sind zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft beschränkt.

Gestaltung der Freiflächen

mit Aussagen zur Materialverwendung, zur Begrenzung der Flächenversiegelung und der Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Flächen weitgehend als Garten oder Grünfläche mit entsprechender Bepflanzung anzulegen sind und damit zur Siedlungsgestaltung beitragen. Angesichts des weitgehend ebenen Plangebietes sind Eingriffe in die vorhandene Topographie nicht notwendig und ebenfalls zugunsten des Siedlungsbildes nicht zulässig.

Stellplatzverpflichtung

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit zur Größe der Wohneinheiten. Für Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von mehr als 80 m² müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Wohnungen dieser Größe werden in der Regel von Familien bewohnt. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Das Abstellen von Fahrzeugen entlang der Kreisstraße 7786 / Hohenfelsstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich.

Überlingen / Bodensee, den 19.10.2018

.....
Oberbürgermeister
Jan Zeitler

STADT ÜBERLINGEN 83 BODENSEE