



Stadt Überlingen  
Bodenseekreis

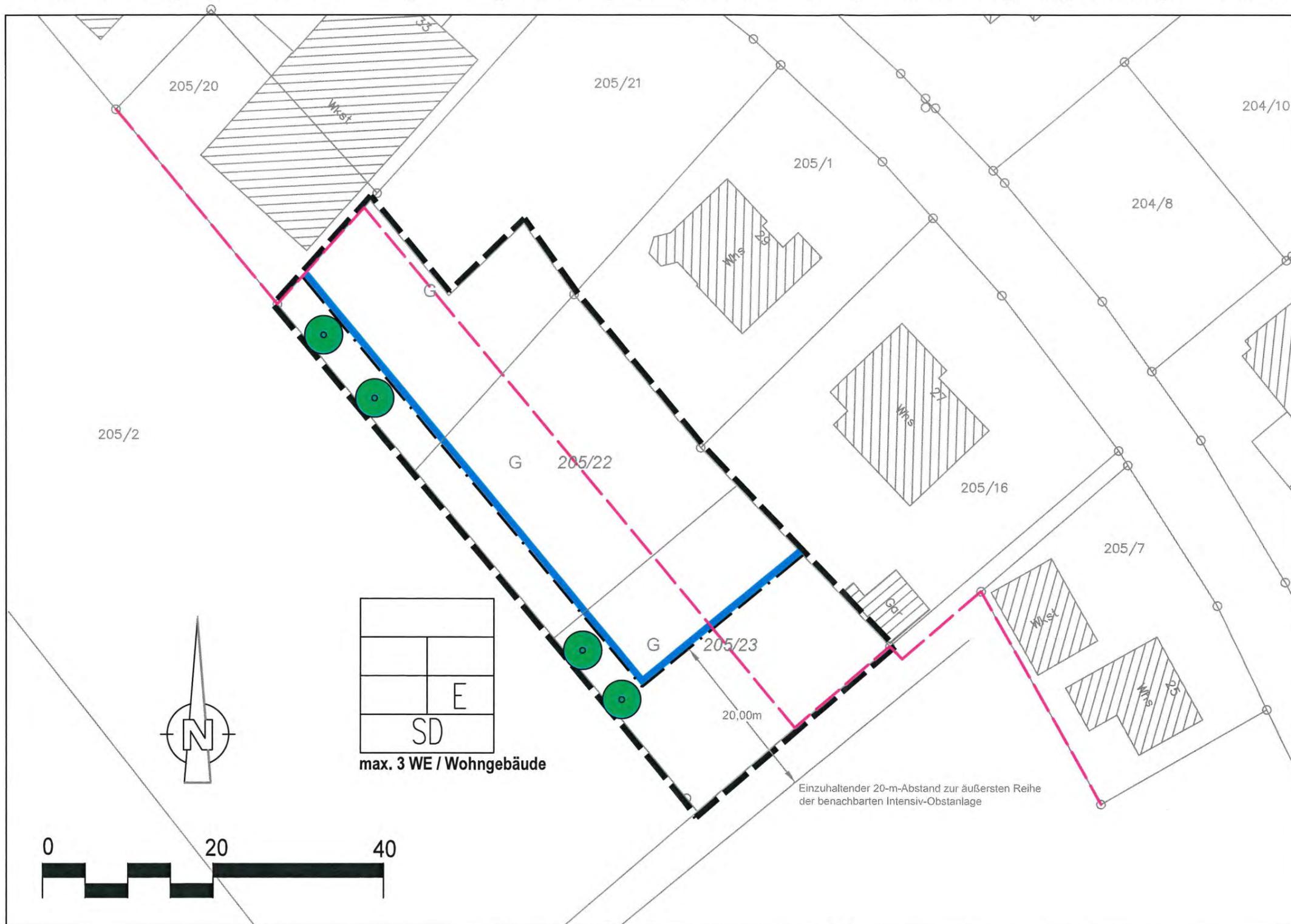
**Ergänzungssatzung  
(Teiländerung Abgrenzungs- und  
Abrundungssatzung)  
"Hauptstraße Süd"  
in Lippertsreute**

**Inhalte in der Fassung vom 28.07.2021**

1. Planteil
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
3. Örtliche Bauvorschriften
4. Begründungen

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Satzungsbeschluss</b>                              | <b>29.09.2021</b> |
| <b>Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung</b> | <b>07.10.2021</b> |

# Stadt Überlingen / Bodensee - Ergänzungssatzung 'Hauptstraße Süd' (Teiländerung Abgrenzungs- und Abrundungssatzung) in Lippertsreute



## Aufgestellt

Nach § 2 Abs. 1 BauGB  
 durch Beschluss des Gemeinderates vom 05.05.2021  
 ortsübliche Bekanntmachung am 13.05.2021

## Öffentlich ausgelegen

nach § 3 Abs. 2 BauGB  
 in der Zeit vom 25.05.2021  
 bis 30.06.2021

ortsübliche Bekanntmachung am 13.05.2021

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 2 BauGB  
 in der Zeit vom 20.05.2021  
 bis 30.06.2021

Als Satzung beschlossen  
 nach § 10 Abs. 1 BauGB am 29.09.2021

## 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 04.10.2021  
 Jan Zeitler, Oberbürgermeister

## Rechtsverbindlich

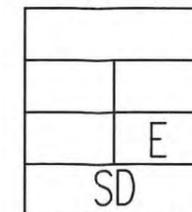
nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung  
 am 07.10.2021 im Amtsblatt der Stadt Überlingen.



## Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 0)

- Geltungsbereich der Satzung
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
3.5. Baugrenze
- Pflanzung von Bäumen (§ 25 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Nachrichtlich:
- Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Abrundungs- und Abgrenzungssatzung

## Füllschema der Nutzungsschablone



max. 3 WE / Wohngebäude

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  | Bauweise:<br>E = Einzelhaus                                |
|  | Dachform:<br>SD = Satteldach                               |
|  | maximal zulässige Zahl der<br>Wohneinheiten je Wohngebäude |

## Stadt Überlingen / Bodensee

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB

## 'Hauptstraße Süd'

(Teiländerung Abgrenzungs- und  
 Abrundungssatzung) in Lippertsreute

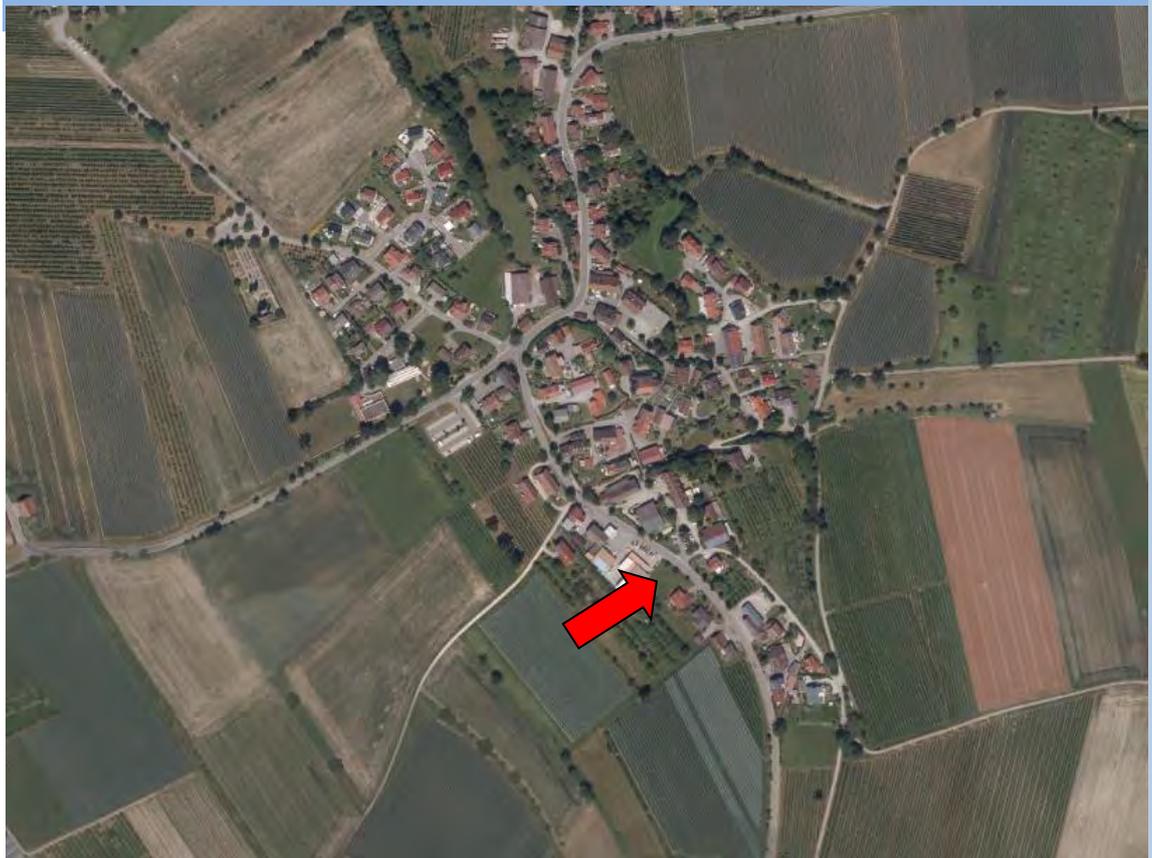
Rechtsplan M 1 : 500 Überlingen, 28. Juli.2021

Helmut Hornstein Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL  
 Aufkircher Straße 25, 88662 Überlingen / Bodensee 07551 / 915043



## Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB `Hauptstraße Süd` (Teiländerung Abgrenzungs- und Abrundungssatzung) in Lippertsreute

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



**Helmut Hornstein**

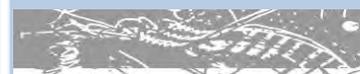
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



**Satzung**

der Stadt Überlingen / Bodensee über die

**Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB  
`Hauptstraße Süd`  
(Teiländerung Abgrenzungs- und Abrundungssatzung) in Lippertsreute**

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen / Bodensee hat am 29.09.2021 für den Bereich `Hauptstraße Süd` in Lippertsreute unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgende Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

## **§ 1** **Räumlicher Geltungsbereich**

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

## **§ 2** **Bestandteile der Satzungen**

Die Ergänzungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1:500 vom 28.07.2021
2. dem textlichen Teil der Satzung vom 28.07.2021

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung der Ergänzungssatzung vom 28.07.2021

## **§ 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 planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

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

Zulässig ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch eine Baugrenze festgesetzt.

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

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- maximal 3 Wohneinheiten  
je Wohngebäude festgesetzt.

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

**4.1 Nisthilfen für Fledermäuse**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung sind Nisthilfen für Fledermäuse wie folgt anzubringen:

Je Hauptgebäude 2 St. Fledermaus-Fassadenkästen (Einbaukästen) an der Süd- und Ostseite.

**5.0 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für vier Bäume gem. Pflanzenliste festgesetzt. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

**§ 4  
Inkrafttreten**

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

Ausgefertigt:

Überlingen / Bodensee, 04.10.2021

.....  
Jan Zeitler, Oberbürgermeister



## 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 Bauarbeiten (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 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. Fäll- und Rodearbeiten

Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten dürfen nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. BNatSchG, d. h. nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März, ausgeführt werden.

#### 6. Immissionsschutz

Aufgrund der direkt nördlich anschließenden gewerblichen Nutzung im Umfeld des Plangebietes, ist dieses bezüglich seines Schutzgrades Bauflächen in Mischgebieten gleichzusetzen. Die in Mischgebieten zulässigen Lärm-, und Schadstoffimmissionen, auch Gerüche, sind somit aus Sicht des Immissionsschutzes zu dulden.

Überlingen / Bodensee, den 04.10.2021

.....  
Jan Zettler, Oberbürgermeister



## Pflanzenliste

### 1. Laubbäume gem. Pflanzgeboten

Obst-Hochstämme in regionaltypischen Arten und Sorten



## 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
- 6.0 Verfahrensvorschriften

### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung `Hauptstraße Süd` (Teiländerung Abgrenzungs- und Abrundungssatzung) in Lippertsreute.

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

#### **2.1 Dachform**

Zulässig sind für Hauptgebäude:

- Satteldächer.

### **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.

Flächige Kies- und / oder Schotteranschüttungen sind unzulässig.

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 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 <sup>2</sup> Wohnfläche                   | 1,0 Stellplatz,  |
| 50 m <sup>2</sup> bis unter 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1,5 Stellplätze, |
| ab 80 m <sup>2</sup> 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 04.10.2021

.....  
Jan Zeitler, Oberbürgermeister





**Begründungen**

**zur Ergänzungssatzung `Hauptstraße Süd` (Teiländerung Abgrenzungs- und  
Abrundungssatzung) in Lippertsreute**

**und**

**zu den örtlichen Bauvorschriften der Ergänzungssatzung `Hauptstraße Süd`  
(Teiländerung Abgrenzungs- und Abrundungssatzung) in Lippertsreute.**

**Inhalte:**

**Ergänzungssatzung `Hauptstraße Süd` (Teiländerung Abgrenzungs- und  
Abrundungssatzung) in Lippertsreute**

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planerfordernis + Planungsziele
- 3.0 Abrundungssatzung
- 4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende  
Rechtsverhältnisse
- 4.1 Gestaltungssatzung
- 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- 5.0 Bestand / Nutzung
- 6.0 Planung
- 6.1 Ver- und Entsorgung
- 6.2 Regenwasserbewirtschaftung
- 7.0 Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten

**Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung `Hauptstraße Süd`  
(Teiländerung Abgrenzungs- und Abrundungssatzung) in Lippertsreute**

- 1.0 Örtliche Bauvorschriften

**Ergänzungssatzung 'Hauptstraße Süd' (Teiländerung Abgrenzungs- und Abrundungssatzung) in Lippertsreute**

**1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Überlinger Teilortes Lippertsreute und umfasst eine ca. 0,2 ha große Fläche mit den Grundstücken

- Fl. St. Nr.205/21 (Teil) - Wiese / Grünland,
- Fl. St. Nr. 205/22 - Wiese / Grünland,
- Fl. St. Nr. 205/23 - Wiese / Grünland.



Lageplan (ohne Maßstab)



Luftbild

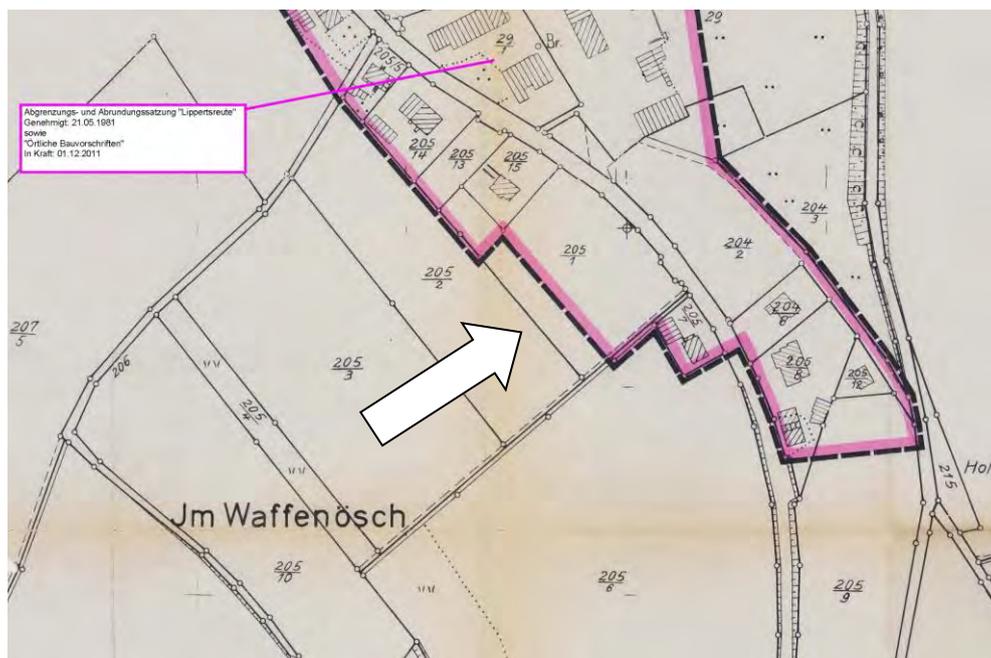
## 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet liegt etwa zur Hälfte außerhalb der seit 1981 rechtsverbindlichen Abrundungssatzung für den Teilort Lippertsreute. Mittlerweile liegen Bauwünsche von zwei in Lippertsreute ansässigen Familien vor, die im Anschluss an die Bebauung entlang der Hauptstraße jeweils ein Wohnhaus in 'zweiter Reihe' realisieren möchten. Die Abgrenzung der Abrundungssatzung lässt eine sinnvolle Bebauung nicht zu. Aus städtebaulicher Sicht erscheint die bauliche Erweiterung dieses Bereichs jedoch unproblematisch, weil sie unmittelbar an die Siedlungslage anschließt, über die Hauptstraße erschlossen werden kann und keine wertvollen Biotop- bzw. Landschaftsstrukturen betroffen sind. Das direkte Umfeld ist durch freistehende, eingeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt, im Norden grenzt das Areal eines Autohauses an das Plangebiet an. Die dort direkt benachbarte Bebauung besteht jedoch aus einer ebenfalls eingeschossigen Lagerhalle, so dass Lärm- und Geruchsemissionen auf die künftige Wohnbebauung nicht zu befürchten sind.

Aus Sicht der Stadt Überlingen trägt die vorliegende Planung zur gewünschten Eigenentwicklung und zur Schaffung von familiengerechtem Wohnraum bei. Sie ermöglicht zwei jungen Familien, im Ort ansässig zu bleiben.

## 3.0 Abrundungssatzung

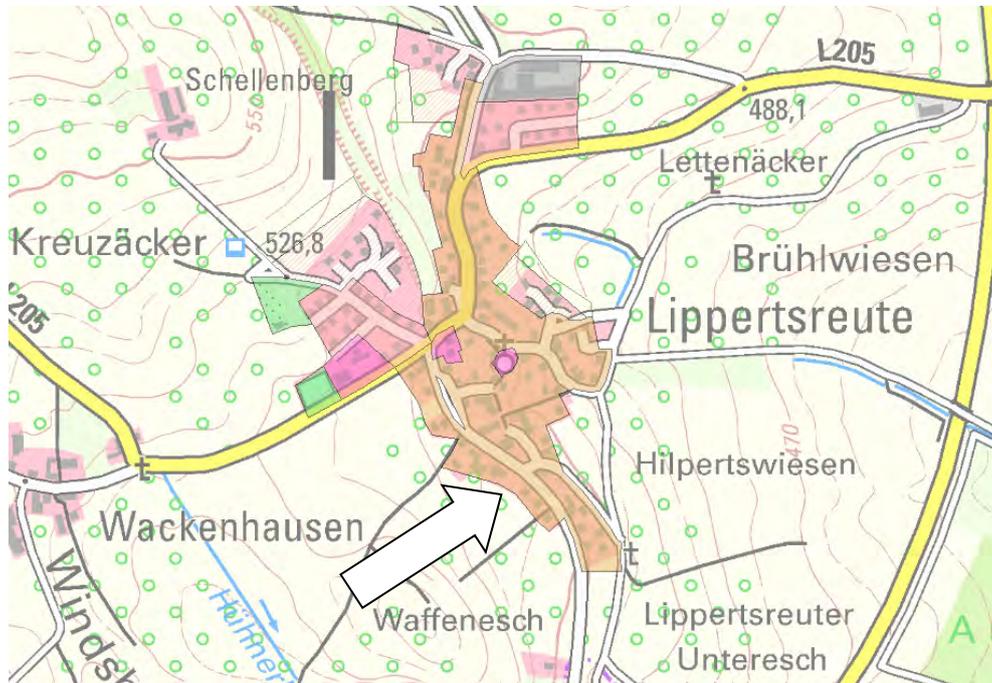
Die Abrundungssatzung von 1981 quert das Plangebiet und umfasst im weiteren Verlauf das Areal des angrenzenden Autohauses. Geregelt werden ausschließlich die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Weitere Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften enthält die Satzung nicht.



Ausschnitt aus der Abrundungssatzung von 1981

#### 4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen liegt das Plangebiet am Rand der dargestellten Wohnbauflächen. Das der FNP nicht parzellenscharf ist, kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



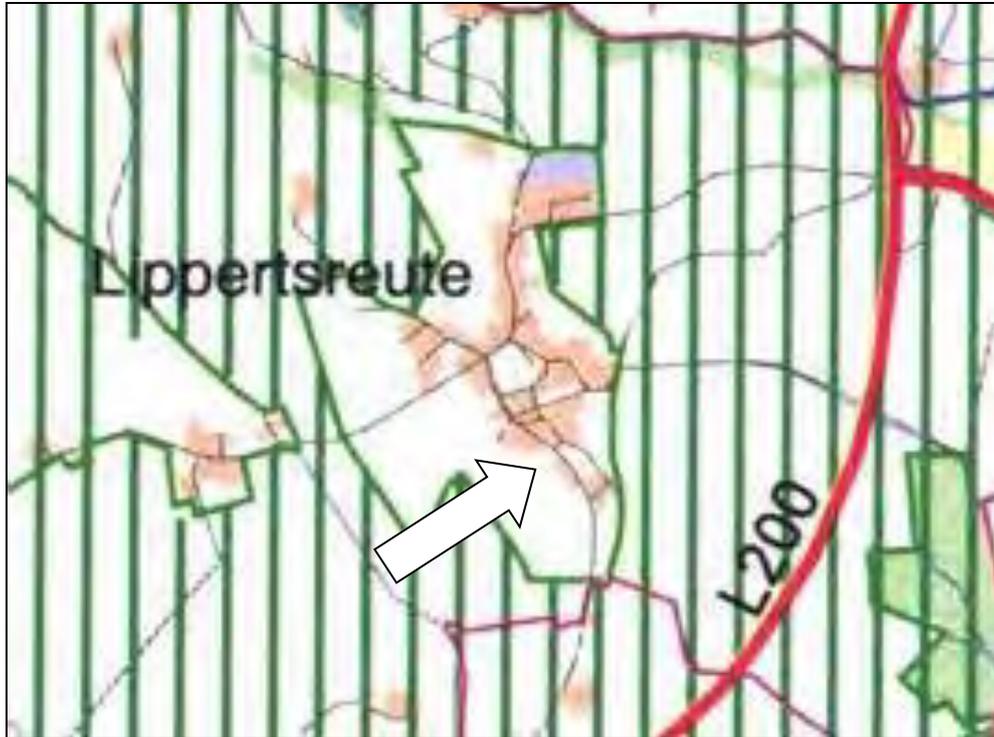
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)

#### 4.1 Gestaltungssatzung

DS Plangebiet ist, im Gegensatz zu den an der Hauptstraße gelegenen Grundstücken, nicht von der Gestaltungssatzung von 2011 erfasst.

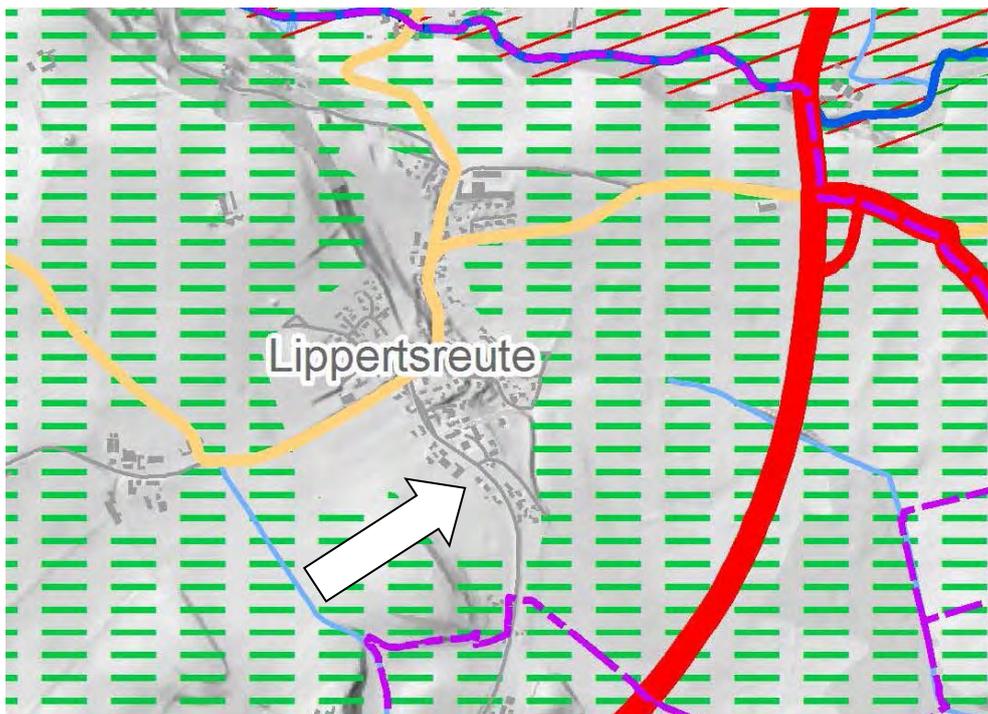
#### 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Lippertsreute ist allseitig von einem regionalen Grünzug umgeben, in den mit der vorliegenden Planung jedoch nicht eingegriffen wird.



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

Auch der Anhörungsentwurf zur zweiten Anhörung der Regionalplan-Fortschreibung zeigt für das Plangebiet keine Darstellungen.



Entwurf zur zweiten Anhörung der Regionalplan-Fortschreibung

## 5.0 Bestand / Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Wiese / Grünland und teilweise als Hausgarten genutzt. Es enthält außer der Wiesenfläche und einigen Obst-Halbstämmen keine weiteren Vegetationsstrukturen. Im Süden und Westen grenzen weiter Wiesenflächen und sich daran anschließende Intensiv-Obstanlagen an.

Die im Osten angrenzende Wohnbebauung besteht ein eingeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Satteldächern.



**Blick von Norden auf das Plangebiet, links die bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße**

## 6.0 Planung

Die Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha und grenzt unmittelbar an die bestehende Abrundungssatzung von 1981 an. Sie ermöglicht in diesem Bereich die Errichtung von zwei freistehenden Gebäuden.

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 weiteren, nachfolgend aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen:

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

Die offene Bauweise lässt zwei freistehende Einzelhäuser mit familiengerechten Grundrissen zu, die in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen.

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

Die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt den erforderlichen 20-m-Spritzmittelabstand zur südlich gelegenen Intensiv-Obstanlage und nimmt im Westen die von Norden herführende Bauflucht auf.

Stadt Überlingen / Bodensee  
 Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB 'Hauptstraße Süd'  
 (Teiländerung Abgrenzungs- und Abrundungssatzung) in Lippertsreute  
 Stand: 28. Juli 2021

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

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur sind maximal drei Wohneinheiten für das Einzelhaus zulässig. Damit wird auch eine unerwünschte Verdichtung am Ortsrand vermieden, zumal die Zahl der Wohneinheiten Auswirkungen auf die erforderlichen Stellplätze und damit auf den Anteil der befestigten Flächen hat.

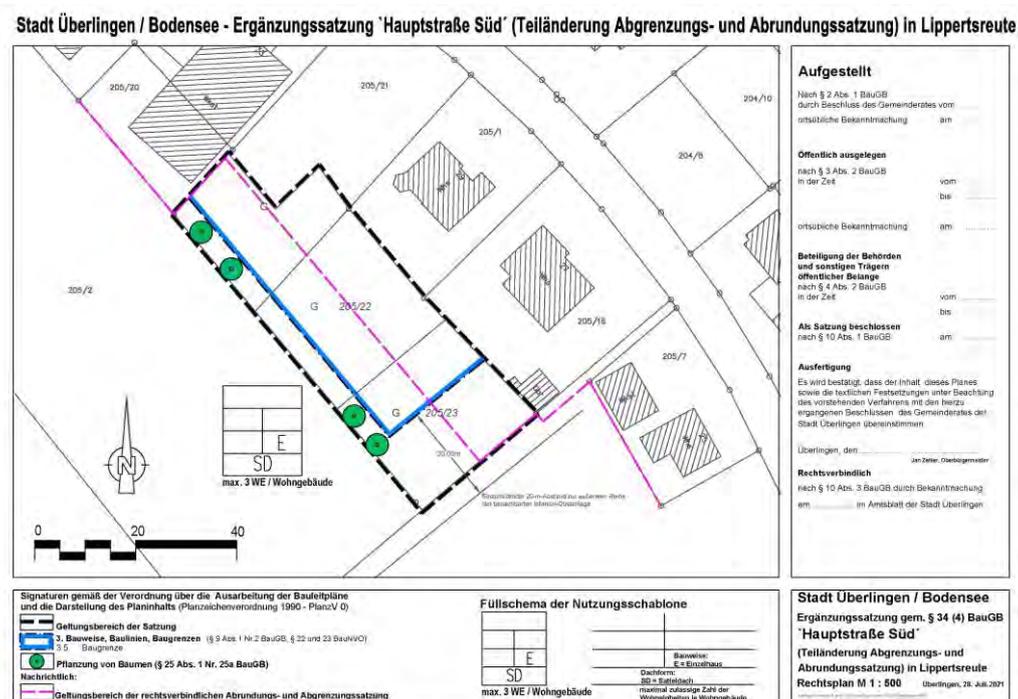
**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

**Nisthilfen für Fledermäuse**

Da nicht auszuschließen ist, dass die innerhalb des Plangebietes gelegenen und möglicherweise entfallenden Obstbäume auch vereinzelt Sommerquartiere für Fledermäuse enthalten, sind als Ersatz an jedem Hauptgebäude zwei Fledermaus-Fassadenkästen (Einbaukästen) anzubringen.

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

Das Plangebiet enthält mehrere Obstbäume, die potentielle Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten darstellen. Als Ersatz für die innerhalb der überbaubaren Fläche gelegenen Bäume sind vier Pflanzgebote für Obst-Hochstämme festgesetzt, die gleichzeitig die Neubebauung in den Ortsrand von Lippertsreute einbinden.



**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 Hauptstraße verlegt ist.

## 6.2 Regenwasserbewirtschaftung

Da im Umfeld des Plangebietes keine oberirdischen Gewässer erreichbar sind, muss das Regenwasser flächig über Mulden zurückgehalten und versickert werden. Die Versickerung muss grundsätzlich über eine mind. 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen, die als Filter für Schwermetalle und andere Schadstoffe wirkt.

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 m<sup>2</sup> wären dies also 15 m<sup>3</sup> = 4,5<sup>3</sup> Retentionsvolumen. Das Plangebiet weist eine ausreichende Größe für die Anlage derartiger Mulden auf.

## 7.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Voraussetzung für die Ergänzungssatzung 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 der 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 Umgangs 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.

Die Planung führt zur Neu-Inanspruchnahme bisher unbebauter bzw. unbefestigter Flächen, sie beschränkt sich jedoch auf die eigentliche Neubebauung und die zugehörigen Nebenanlagen. Zusätzliche Erschließungsflächen, Straßen etc. sind nicht erforderlich.

### Landschaftsbild

Mit der Planung verschiebt sich der Ortsrand nach Westen, er nimmt eine Bauflucht auf, die von Norden herführt. Die beiden zulässigen Einzelhäuser fügen sich in das Siedlungsbild ein, das durch eingeschossige Gebäude mit Satteldächern geprägt ist. Entfallende Bäume werden durch entsprechende Pflanzgebote ersetzt.

### **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. 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**

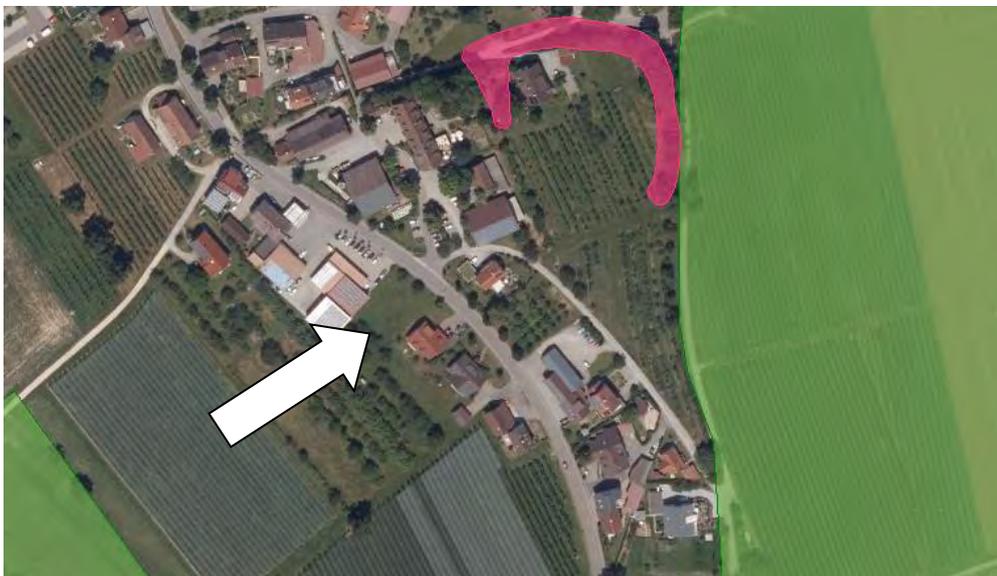
Der durch die überbauten bzw. befestigten Flächen entstehenden Abstrahlungshitze und der Reduzierung der Luftfeuchtigkeit stehen die ausgedehnten Freiflächen im Umfeld des Plangebietes gegenüber, die weiterhin klimaregulierend wirken. Das eigentliche Plangebiet ist ausschließlich im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur bebaubar und bleibt in einem erheblichen Umfang Teil der Freiflächenstruktur am Ortsrand von Lippertsreute.

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 Plangebiet enthält keine kartierten Biotope, Schutzkategorien und Gewässer. In deutlichem Abstand verläuft das Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.35.036 – Lippertsreuter Umland.



**Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)**



**Fachplan Landesweiter Biotopverbund LUBW (ohne Maßstab)**

Das eigentliche Plangebiet wird als Wiese / Grünland sowie zu einem kleineren Teil als Hausgarten genutzt und enthält einige Obst-Halbstämme. Es ist Teil eines eher kleinteiligen Mosaiks aus extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und Hausgärten, die den unmittelbaren Ortsrand von Lippertsreute bilden. Diese Strukturen werden mehrfach von teilweise ausgedehnten Intensiv-Obstanlagen unterbrochen, sie sind aber insgesamt als wertvoller Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, insbesondere für Vögel, Insekten und Fledermäuse zu bewerten.

Aus artenschutzfachlicher Sicht sind im Plangebiet die Obstbäume von besonderem Interesse. Es handelt sich zwar um Halbstämme, aufgrund ihres Alters weisen sie jedoch vereinzelt Asthöhlen und rissige Rindenbereiche auf. Damit stellen sie nicht nur potentielle Brut- und Nahrungshabitate für Insekten und Vögel dar, sondern können in Einzelfällen auch als Sommerquartiere für Fledermausarten dienen.

Insgesamt handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen kleinräumigen Eingriff in die vorstehend beschriebenen Strukturen. Entfallende Funktionen können im Umfeld weiter übernommen werden. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen darf jedoch die Rodung von Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 01.03. stattfinden. Für entfallende Obstbäume sind vier Pflanzgebote für Obst-Hochstämme festgesetzt.

### **Mensch / Naherholung**

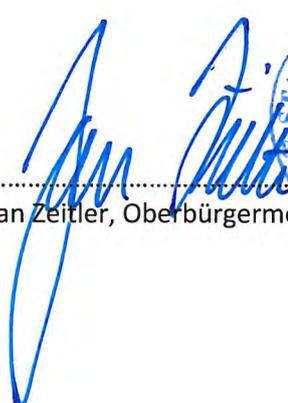
Die Erlebniswirkung der Landschaft wird durch die zulässige Neubebauung nicht beeinträchtigt, Wegebeziehungen sind von der Planung nicht betroffen.

**Kultur- und Sachgüter**

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

Überlingen / Bodensee, den 04.10.2021

.....  
Jan Zeitler, Oberbürgermeister



**Örtliche Bauvorschriften  
zur Ergänzungssatzung `Hauptstraße Süd` (Teiländerung Abgrenzungs- und  
Abrundungssatzung) in Lippertsreute**

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. Diese lassen eine zeitgemäße Architektur zu, die sich jedoch in die Umgebungsbebauung und in die gewachsene, dörfliche Siedlungsstruktur einfügt, die durch klar ablesbare Satteldächer geprägt ist.

**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 m<sup>2</sup> 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 Hauptstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich. Öffentliche Stellplätze sind in einiger Entfernung zum Plangebiet angelegt.

Überlingen / Bodensee, den 04.10.2021

.....  
Jan Zeitler, Oberbürgermeister

**Örtliche Bauvorschriften  
zur Ergänzungssatzung 'Hauptstraße Süd' (Teiländerung Abgrenzungs- und  
Abrundungssatzung) in Lippertsreute**

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. Diese lassen eine zeitgemäße Architektur zu, die sich jedoch in die Umgebungsbebauung und in die gewachsene, dörfliche Siedlungsstruktur einfügt, die durch klar ablesbare Satteldächer geprägt ist.

**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 m<sup>2</sup> 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 Hauptstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich. Öffentliche Stellplätze sind in einiger Entfernung zum Plangebiet angelegt.

Überlingen / Bodensee, den 04.10.2021

  
.....  
Jan Zeitler, Oberbürgermeister

