STADT ÜBERLINGEN
BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN
„Feuerwehrgerätehaus Nesselwangen“

Inhalte in Fassung vom 30.01.2015 (Rechtsverbindliche Planfassung):

1. **Planteil (M 1:500)**
2. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
3. **Örtliche Bauvorschriften**
4. **Begründung**
5. **Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**
6. **Zusammenfassende Erklärung**

Satzungsbeschluss Gemeinderat:	**25.02.2015**
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung:	**19.03.2015**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

Stadt Überlingen
Teilort Nesselwangen

Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Nesselwangen“
30.01.2015

Auftraggeber:

Stadt Überlingen
Oberbürgermeisterin Sabine Becker
Münsterstraße 15 – 17
88662 Überlingen

Projektbearbeiter:

Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL

Tina Hekeler, Stadtplanerin
Sabine Geerds, Dipl.-Ing. (FH) Stadt- und Regionalplanung

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 1837

1. Verfahrensvermerke ... 5
2. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 6
2.1 RECHTSGRUNDLAGEN ... 6
2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH ... 6
2.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ... 7
2.4 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN ... 11
2.5 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN ... 11
2.6 § 5 INKRAFTTRETEN ... 11
3. Hinweise ... 13
3.1 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE ... 13
3.2 ALTLASTEN ... 13
3.3 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN ... 13
3.4 ERHALTUNG DER TRADITIONELLEN STREUOBSTSORTEN ... 13
3.5 BAUGRUND ... 13
3.6 GEOTECHNIK ... 13
3.7 RETENTION ... 14
3.8 GRUNDWASSERSCHUTZ ... 14
3.9 ABFALLBESEITIGUNG ... 14
3.10 BELEUCHTUNGSANLAGEN ... 14
3.11 FERNMELDEANLAGEN DER DEUTSCHEN BUNDESPOST UND DER TELEKOM ... 14
3.12 BEWIRTSCHAFTUNGSVORGABEN FÜR DIE PRIVATE GRÜNFLÄCHE ... 14
4. Örtliche Bauvorschriften ... 15
4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH ... 15
4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ... 15
4.3 § 3 AUSNAHMEN ... 16
4.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN ... 16
4.5 § 5 INKRAFTTRETEN ... 16
5. Begründung ... 17
5.1 LAGE DES PLANGEBIETES ... 17
5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG ... 18
5.3 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG ... 18
5.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ... 19

5.5 BESTAND 20
5.6 PLANUNG 21
6. Anlagen 25

1. VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung	25.09.2013
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	20.03.2014
3.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	31.03. - 02.05.2014
4.	Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat	17.09.2014
5.	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. gem. § 3 (2) BauGB	09.10.2014
6.	Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 26.06.2014 gem. § 3 (2) BauGB	20.10. - 19.11.2014
7.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	20.10. - 19.11.2014
8.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	25.02.2015
9.	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	19.03.2015

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund §§ 1, 2, 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher und gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 16. April 2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen am 25.02.2015 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Nesselwangen“ als Satzung beschlossen.

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher und gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 30.01.2015 maßgeblich.

2.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB
   Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 21 BauNVO
   Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) und die maximale Gebäudehöhe (GH) gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Dabei gilt:

GRZ:	0,6
GFZ:	0,8
Z:	II
GH:	7,00 m

   Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die maßgebliche Grundstücksfläche (MFG) festgesetzt. Die maßgebliche Grundstücksfläche entspricht der Fläche für Gemeinbedarf zuzüglich der privaten Grünfläche.
   Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist festgesetzt in m über der tatsächlich vorhandenen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).
   Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlich vorhandenen EFH bis zum oberen Abschluss der Außenwand.
   Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf
   - Mit technischen Anlagen um bis zu 1,50 m und
   - Mit Anlagen zu Solarenergienutzung um bis zu 0,50 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO
   Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
   In den ausgewiesenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen, insbesondere auch Werbeanlagen, nicht zulässig. Die Sichtdreiecke sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

5. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO
   Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung ist die offene Bauweise zulässig.
   In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet.

6. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
   Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen. Die Gebäude sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten.

7. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO
   Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind zulässig.

8. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Nr. 1 BauNVO
   Eine Nebenanlage mit max. 40 m³ umbauter Raum im Sinne des § 14 BauNVO ist auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO
   Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird gemäß Planeintrag als maximaler Wert festgesetzt, dieser darf maximal um 50 cm über- oder unterschritten werden.

10. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrsflächen ausgewiesen als Erschließungsstraßen.
    Die öffentliche Verkehrsfläche ist aufgeteilt in Fahrbahn und Fahrbahnteiler. Im Zuge der Detailplanung sind Abweichungen zur Darstellung im Bebauungsplan möglich.

11. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
    Wie in der Planzeichnung festgesetzt, ist zur Entwässerung des unbelasteten anfallenden Niederschlagswassers der Dach-, Hofflächen und Zufahrten eine Versickerungsfläche anzulegen und zu unterhalten.

12. Öffentliche und Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
    Gemäß Planzeichnung sind eine private und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

13. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

    Interne Ausgleichsmaßnahmen
    Es werden folgende interne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

    K1A Private Grünfläche: Gemischte Hecke
    Auf Flurstück 376 ist auf der privaten Grünfläche (ges. 372m²) eine gemischte Hecke mit 200m² gemäß Pflanzliste 3 anzulegen, die Pflanzen müssen mindestens zweimal verpflanzt sein, 5 Triebe und eine Größe von 100-150 cm aufweisen.

    K1B Private Grünfläche: „Kleine Grünfläche“
    Auf Flurstück 376 ist auf der privaten Grünfläche (ges. 372m²) eine „kleine Grünfläche“ mit 172m² anzulegen.

K2 Öffentliche Grünfläche
Auf Flurstück 376 ist auf der öffentlichen Grünfläche (ges. 216m²) eine Fettwiese anzulegen.

K3A Baumpflanzungen: Parkplatzbäume
Es sind auf Flurstück 376 fünf Einzelbäume gem. Pflanzliste 1 als Parkplatzbäume zu pflanzen. Diese müssen mindestens 3x verpflanzt sein, mit Ballen und einen Stammumfang von mind. 16 cm aufweisen.

K3B Baumpflanzungen: Parkplatzbäume
Es sind auf Flurstück 376 drei Einzelbäume gem. Pflanzliste 2 entlang der Straße zu pflanzen. Diese müssen mindestens 3x verpflanzt sein, mit Ballen und einen Stammumfang von mind. 16 cm aufweisen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Es handelt sich dabei um Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

K4 Ausgleich über das Ökokonto, Maßnahme Inge-Sielmann-Weiher
Der sich darüber hinaus ergebende Kompensationsbedarf von 26.605 Ökopunkten wird vom Ökokonto der Stadt Überlingen abgezogen. Hierzu wird die bereits umgesetzte Maßnahme „Inge-Sielmann-Weiher“ auf den Flurstücken mit den Nummern 171/100, 172, 173, 174, 179/1, 180, 182, 183, 184, 185, 186, 188 herangezogen.

Beschreibung der Maßnahme:

Auf der Fläche eines ehemaligen Klosterweihers wurde durch die Heinz-Sielmann-Stiftung ein naturnaher Weiher mit einer maximalen Wasserfläche von ca. 17.000 m² wieder hergestellt. Dies wurde erreicht, indem ein vorhandener Damm wieder reaktiviert und die Fläche Richtung Bonndorf wieder aufstaut wurde. Das maximale Anstauvolumen beträgt 15.800 m³, bevor über ein Mönchbauwerk kontrolliert das Wasser hinter dem Damm wieder in den Weiherbach geleitet wird.

Geschützte Röhrichtbestände entlang des Hauptgrabens (Weiherbach) wurden vor Beginn der Flutung partiell entnommen und in den Gräben zwischen den Flurstücken Nr. 183 und Nr. 184 wieder eingebracht.

Von dem ca. 8,84 ha großen Geltungsbereich der Maßnahme entfallen 1,7 ha auf den Weiher. Das restliche Umfeld diente einer einheitlichen, großräumig ausgelegten ökologischen Entwicklung, die u.a. durch eine großflächige Wiedervernässung und der entsprechenden Vegetation (Schildgürtel) initiiert wurde. Ackerbaulich genutzte Flächen wurden in artenreiches und extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt. Bisher als Wirtschaftsgrünland genutzte Flächen wurden entweder vernässt oder werden nun extensiv bewirtschaftet. Die Bereiche zwischen dem Weiher und der K 7786 wurden weitgehend mit standortgerechten Feldgehölzen bepflanzt.

Konkret wurde eine fünfreihige Feldgehölzhecke mit einzelnen höheren Gehölzarten gepflanzt. Pro Reihe wurden rund 335 Sträucher gesetzt und 10-15 Bäume gepflanzt. Insgesamt wurden ca. 2.000 Individuen gepflanzt. Im Bereich der bestehenden Obstbäume im Weiherumfeld wurde die Grünlandnutzung beibehalten.

Durch das Projekt wurde dem bereits vielfältigen Lebensraum ein weiterer hinzugefügt, bisher unverträgliche, standortfremde Strukturen (Fichtenhain) umgewandelt und intensive Nutzungen (Grünland und v.a. Ackerbau) eingestellt oder extensiv fortgeführt. Die Wiederherstellung eines Stillgewässers diente in hohem Maße den Schutzgütern „Pflanzen / Tiere“, „Wasser“, „Klima/Luft“ sowie dem „Landschaftsbild“. Vor allem hinsichtlich der Biotoperweiterung und -vernetzung besitzt es große Bedeutung.

Der Eingriff ist somit vollständig kompensiert.

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahme
Für den Eingriff auf dem Flurstück 376 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen ganz oder teilweise vorgesehen:

Eingriff	Ausgleichsmaßnahme					
	K1A Private Grünfläche -gem. Hecke-	K1B Private Grünfläche -Kleine Grünfläche-	K2 Öffentliche Grünfläche -Fettwiese-	K3A Baumpflanzungen -Parkplatzbäume-	K3B Baumpflanzungen -Straßenbäume-	K4 Ökokonto, Maßnahme "Inge-Sielmann-Weiher"
Gemeinbedarfsfläche	93 %	93 %	93 %	93 %	93 %	93 %
Fahrbahnteiler	7 %	7 %	7 %	7 %	7 %	7 %
Summe	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Umsetzung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme im Geltungsbereich wird verbindlich festgesetzt und hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Baumaßnahme zu erfolgen.

14. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung sind folgende Pflanzgebote festgesetzt:

Pflanzgebot 1: Parkplatzbäume gemäß Pflanzliste 1, mindestens dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 cm.

Pflanzgebot 2: fahrbahnbegleitende Straßenbäume gemäß Pflanzliste 2, mindestens dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 cm.

Bei den Bäumen nach Pflanzgebot 1 und 2 kann der Standort bis zu 5,00 m vom Planeintrag abweichen.

Pflanzgebot 3: Hecke gemäß Pflanzliste 3, mindestens zweimal verpflanzt, 5 Triebe, 100-150 cm

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung ist ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung sind Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Telekom festgesetzt.

16. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zulässig und zu dulden.
Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, den Hinterbeton der Bordsteine, Verkehrszeichen und Beleuchtungsmasten zu dulden.
Die Anschlussflächen der Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsfläche durch eine entsprechend weiche Modellierung des Geländes anzupassen.

2.4 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

2.5 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

2.6 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen / planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 25.2.2015 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Überlingen, den 04. MRZ. 2015

Oberbürgermeisterin
Sabine Becker

3. HINWEISE

3.1 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen (§ 20 DSchG).

3.2 ALTLASTEN

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.3 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4).
Fällarbeiten und sonstigem Maßnahmen zum Freiräumen der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

3.4 ERHALTUNG DER TRADITIONELLEN STREUOBSTSORTEN

Zur Förderung der Erhaltung der traditionellen Streuobstsorten im Bodenseekreis wird empfohlen bei der Bepflanzung der Grundstücke auf standortgerechte Sorten aus dem Sortenerhaltungsprogramm des Landratsamtes Bodenseekreis zurückzugreifen. Die Pflanzliste kann im Internet unter http://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst/apfelsorten.html abgerufen werden.

3.5 BAUGRUND

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

3.6 GEOTECHNIK

Im Plangebiet bilden nach Geologischer Karte bindige, setzungsfähige Abschwemmungsmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Zum Grundwasserflutungsabstand liegen dem LGRB keine konkreten Angaben vor.
Eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

3.7 RETENTION

Flächen, auf welchen wassergefährdende Flüssigkeiten anfallen können, sind entsprechend der VAwS auszubilden. Anfallendes Abwasser bedarf einer eventuellen Vorbehandlung.

3.8 GRUNDWASSERSCHUTZ

Wird ergänzt falls erforderlich

3.9 ABFALLBESEITIGUNG

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.10 BELEUCHTUNGSANLAGEN

Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampflampen, oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

3.11 FERNMELDEANLAGEN DER DEUTSCHEN BUNDESPOST UND DER TELEKOM

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, Telekom. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.12 BEWIRTSCHAFTUNGSVORGABEN FÜR DIE PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Die festgesetzte private Grünfläche ist nicht zu düngen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher und gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 16. April 2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen am 25.02.2015 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Nesselwangen“ als Satzung beschlossen.

4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 30.01.2015 maßgebend.

4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. LBO</u>
   a. <u>Dachform / Dachneigung</u>
      Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

   b. <u>Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien</u>
      Auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Die Dachflächen unterhalb dieser Anlagen sind extensiv zu begrünen. Die Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 0,50 m überschreiten.

2. <u>Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</u>
   a. <u>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</u>
      Die Stellplatzflächen für die Einsatzkräfte sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

   b. <u>Einfriedungen</u>
      Entlang der K 7786 sind Einfriedungen unzulässig.
      Entlang der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen innerhalb von freiwachsenden Hecken als Drahtgeflechtzäune zulässig. Maschendrahtzäune sowie tierundurchlässige Sockel sind unzulässig.

c. Freiflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

4.3 § 3 AUSNAHMEN

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

4.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

4.5 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen / planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 25.2.2015 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Überlingen, den 04. MRZ. 2015

Oberbürgermeisterin
Sabine Becker

5. BEGRÜNDUNG

5.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Nesselwangen. Die Erschließung erfolgt von der K 7786. Das Plangebiet ist ca. 3.300 m² groß.

Es wird im Südwesten durch die Wohnbebauung auf Flurstück 218/1 (südwestlich der K 7786), im Nordwesten durch das Wohnbaugrundstück Flurstück 376/1, im Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Anschluss daran durch die Wassergasse sowie im Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstückes 376 und Teile der Kreisstraße K 7786 (Flurstück 23 und 567/0).

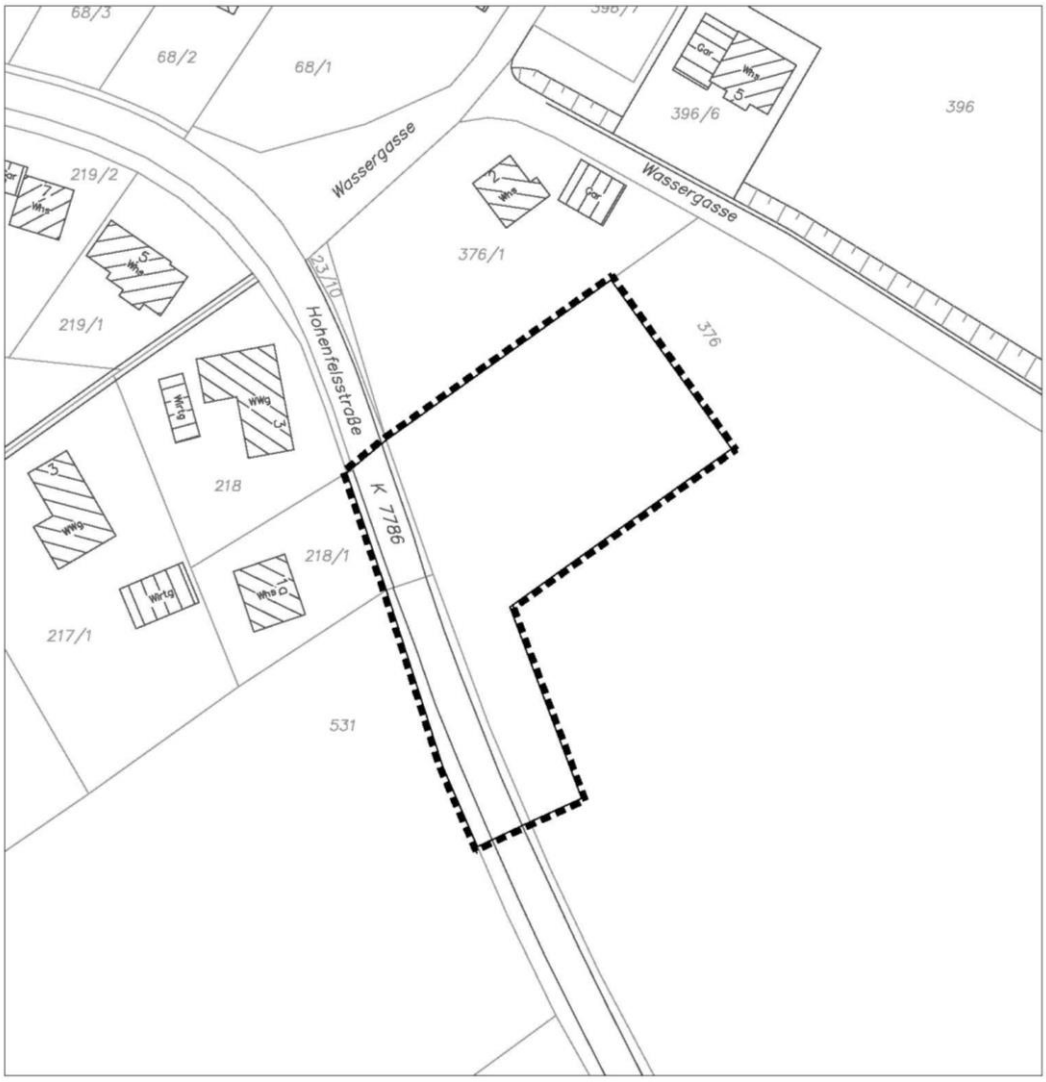

Abb.: Abgrenzung des Geltungsbereichs

5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Im Rahmen des aktuellen Brandschutzbedarfsplans für die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Überlingen ist die Neuorganisation des Ausrückbereichs West beschlossen worden. Die Abteilungen Bonndorf, Hödingen und Nesselwangen des Ausrückbereichs West der freiwilligen Feuerwehr Überlingen sollen in Nesselwangen ein zentral gelegenes gemeinsames neues Feuerwehrgerätehaus erhalten. Aus feuerwehrtechnischer Sicht werden durch eine zentrale Zusammenführung der tagesverfügbaren Feuerwehrmitglieder im Ausrückbereich West die notwendigen Funktionsstärken für zeitkritische Tageseinsätze verbessert.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses.
Gleichzeitig wünscht sich die Bevölkerung in Nesselwangen seit Längerem eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Ortsdurchfahrtsstraße. Gerade im Bereich der Ortseinfahrten wird häufig zu schnell gefahren. Im Rahmen des jetzt anstehenden Planungsvorhabens soll geprüft werden, ob eine bauliche Maßnahme auf der K 7786 zu einer Geschwindigkeitsreduzierung beitragen kann und die Belange der Feuerwehr berücksichtigt. Der jetzt anstehende Bebauungsplan umfasst aus diesem Grund eine Teilfläche der K 7786 im Bereich der Ortseinfahrt.

5.3 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

<u>Regionalplan</u>

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben aus dem Jahr 1996 weist rund um Nesselwangen einen Regionalen Grünzug aus. Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes überplante Fläche liegt jedoch außerhalb des Regionalen Grünzugs. Andere Schutzkriterien sind, bezogen auf das Plangebiet, im Regionalplan nicht vorhanden.

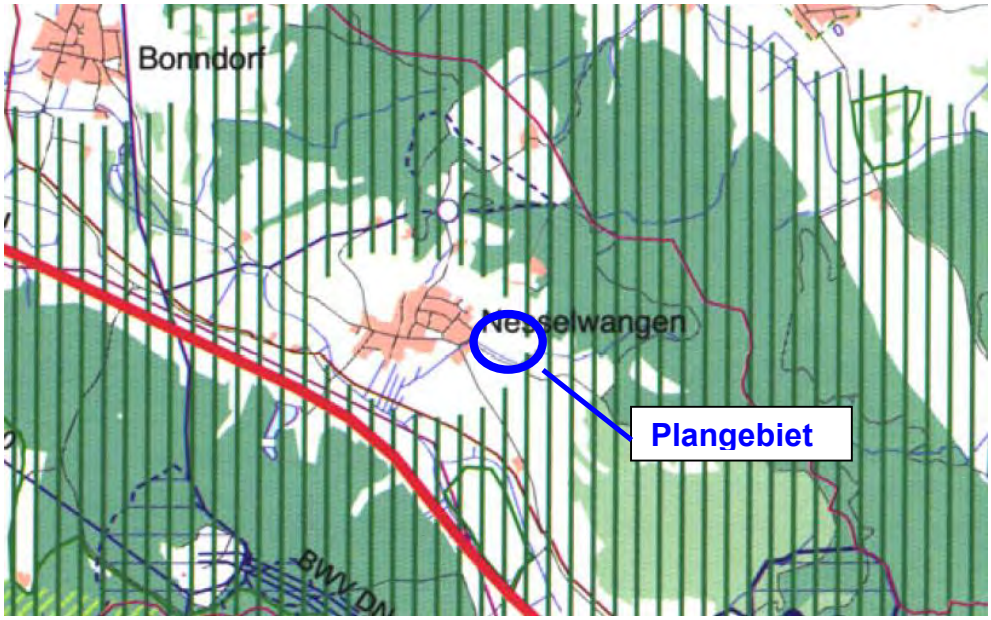

Abb.: Ausschnitt aus Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, 04.04.1996

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen von 1998 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es sind keine Schutzgebiete vorhanden. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an die im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

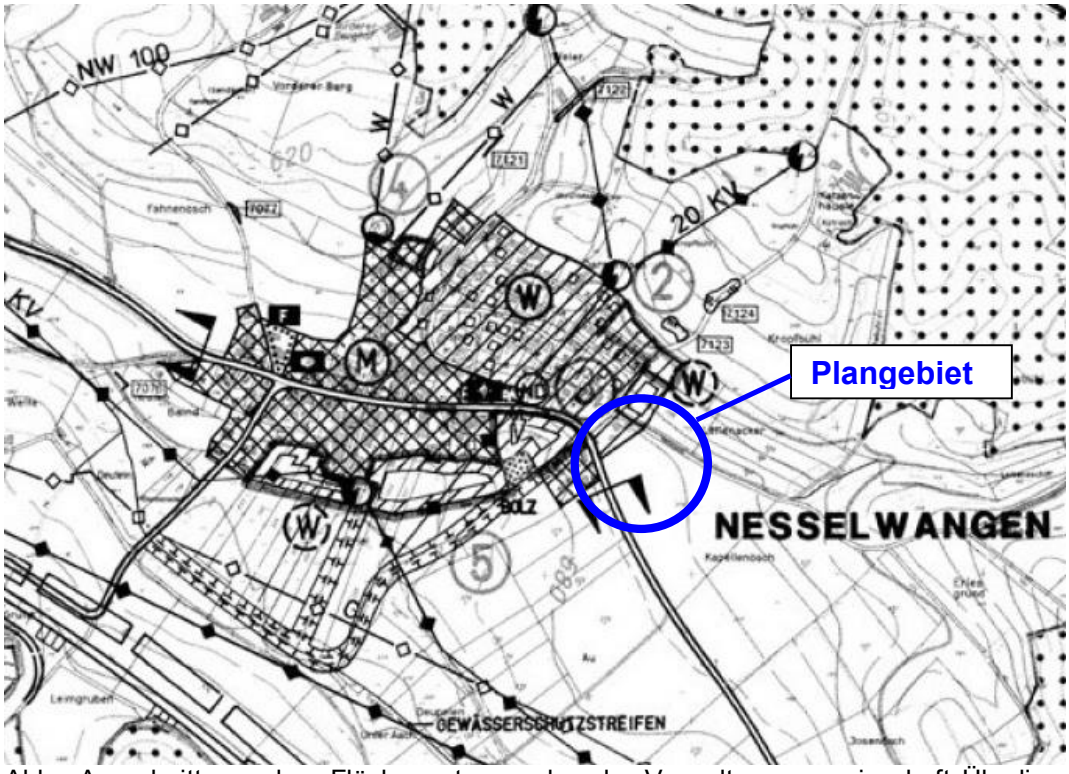

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen, 1989

Bestehende Bebauungspläne und Satzungen in der Nachbarschaft

Nordwestlich des Plangebietes liegt das Bebauungsplangebiet „Darrenösch“ - Erweiterung. Dieser schafft die Rechtsgrundlage für die Erweiterung des Bebaugebietes Darrenösch. Im Bereich der K 7786 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Darrenösch" vom Geltungsbereich des Bebauungsplans "Feuerwehrgerätehaus" überlagert.

5.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan schafft erstmalig Baurecht für ein Grundstück, das bislang dem Außenbereich zuzuordnen war. Damit ist ein klassisches zweistufiges Bebauungsplanverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- Ausgleichsbilanz erforderlich.

5.5 BESTAND

Nutzung

Das Plangebiet wird heute als Ackerfläche genutzt. An der Kreisstraße K 7786, die in der Nesselwanger Ortslage Hohenfelsstraße heißt befinden sich ebenfalls einige erhaltenswerte Streuobstbäume. Reste einer ehemaligen Streuobstallee sind ablesbar. Parallel zur K 7786 verläuft ein Entwässerungsgraben. Dieser beginnt etwa 10 m nach der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Ein Ackerrandstreifen verläuft parallel zur K 7786 bzw. zu dem Graben in 5 m Abstand.

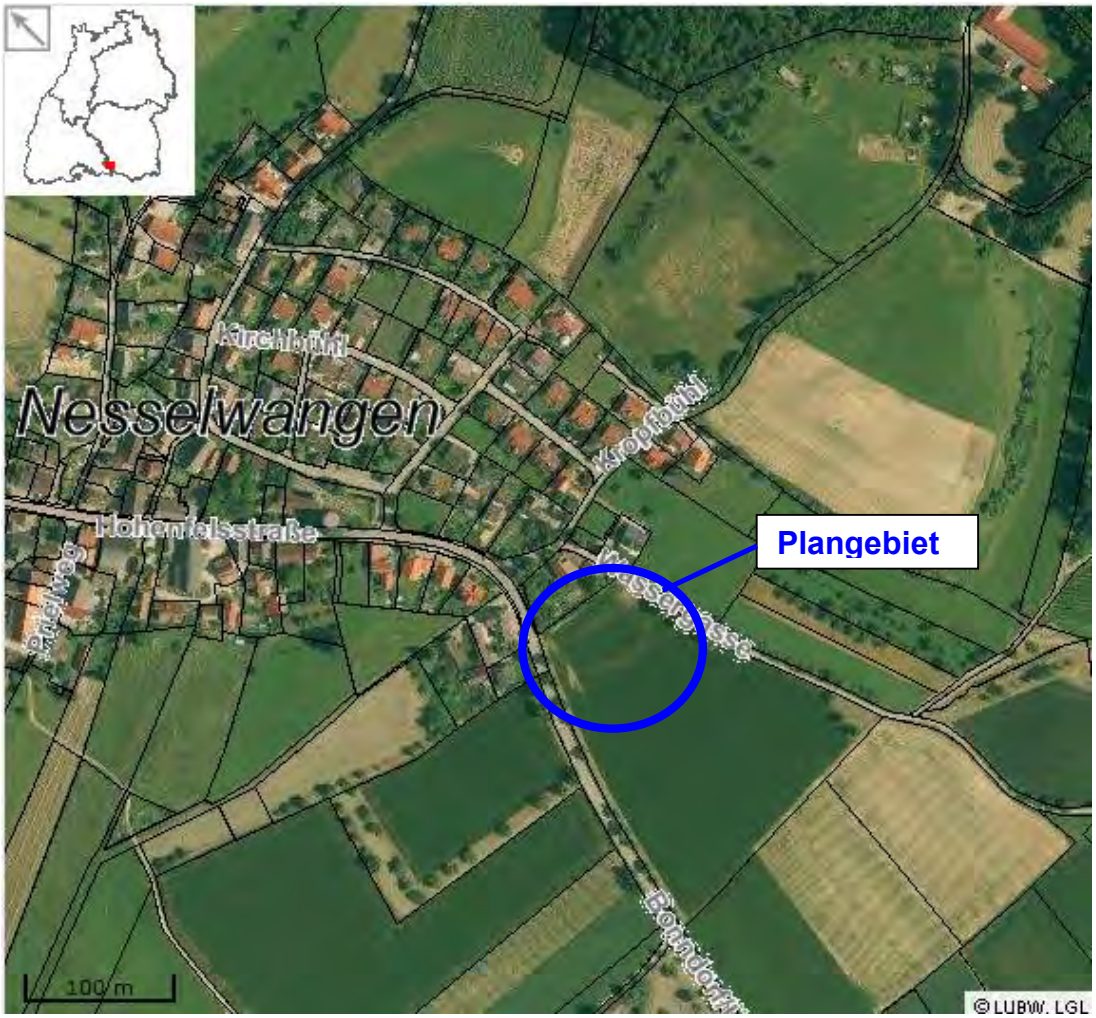

Abb.: digitales Orthofoto, LUBW, 10.06.13

Topographie

Das Plangebiet ist relativ eben. Es steigt von der K 7786 im Südwesten nach Nordwesten Richtung Wassergasse von 583.30 auf 586.0 um ca. 2,70 m an. Dabei sind die ersten 40 m nahezu eben. Parallel zur K 7786 verläuft ein Entwässerungsgraben. Dieser beginnt

etwa 10 m nach der Nordwestlichen Grundstücksgrenze. Die Oberkante der Böschung zum Plangebiet liegt bei 583.30 m ü NN.

Verkehrssituation
Der Geltungsbereich beinhaltet auch ein Stück der Kreisstraße K 7786. Im Bebauungsplan ist ein Fahrbahnteiler dargestellt, der das Ziel hat, die Geschwindigkeit der ankommenden Fahrzeuge auf der Ortsdurchfahrt zu drosseln. Dieser ist so angeordnet, dass die Erschließung des Feuerwehrgebäudes nördlich des geplanten Gebäudes möglich ist.

5.6 PLANUNG

Feuerwehrgebäude
Das zentrale Feuerwehrgerätehaus für den Ausrückbereich West ist als ein- bis zweigeschossiges Flachdachgebäude konzipiert. Die Fahrzeughalle ist eingeschossig geplant, sie bietet Platz für vier Einsatzfahrzeuge. Nordöstlich an die Fahrzeughalle angrenzend befinden sich Umkleideräume und Lagerflächen ebenfalls in eingeschossiger Bauweise. Dieser Bereich ist direkt vom Parkplatz der Einsatzkräfte erreichbar. Nordwestlich der Fahrzeughalle ist ein zweigeschossiger Gebäuderiegel vorgesehen. Im Erdgeschoss sind Nebenräume und Sanitärräume untergebracht, das Obergeschoss wird als Schulungsraum genutzt. Kommando- und Funkraum sind ebenfalls hier angeordnet.
Die Stellplätze für die Einsatzkräfte sind nordöstlich des Gebäudes angeordnet und über eine eigenständige Zufahrt von der K 7786 anfahrbar. Die Einsatzfahrzeuge verlassen die Fahrzeughalle nach Südwesten und fahren direkt auf die Kreisstraße.

Die Gestaltung des Gebäudes ist funktional und modern vorgesehen, die besondere Aufgabe des Neubaus ist so deutlich ablesbar. Die Gebäudefassaden sind in einer zeitgemäßen Architektursprache mit Holzelementen und Sichtbetonanteilen vorgesehen. Die vorliegenden Ansichten zeigen horizontal verlaufenden Holzlamellen und liegende Fensterformate in Form von Fensterbändern für die Belichtung der Neben- und Sanitärräume sowie des Schulungsraumes.

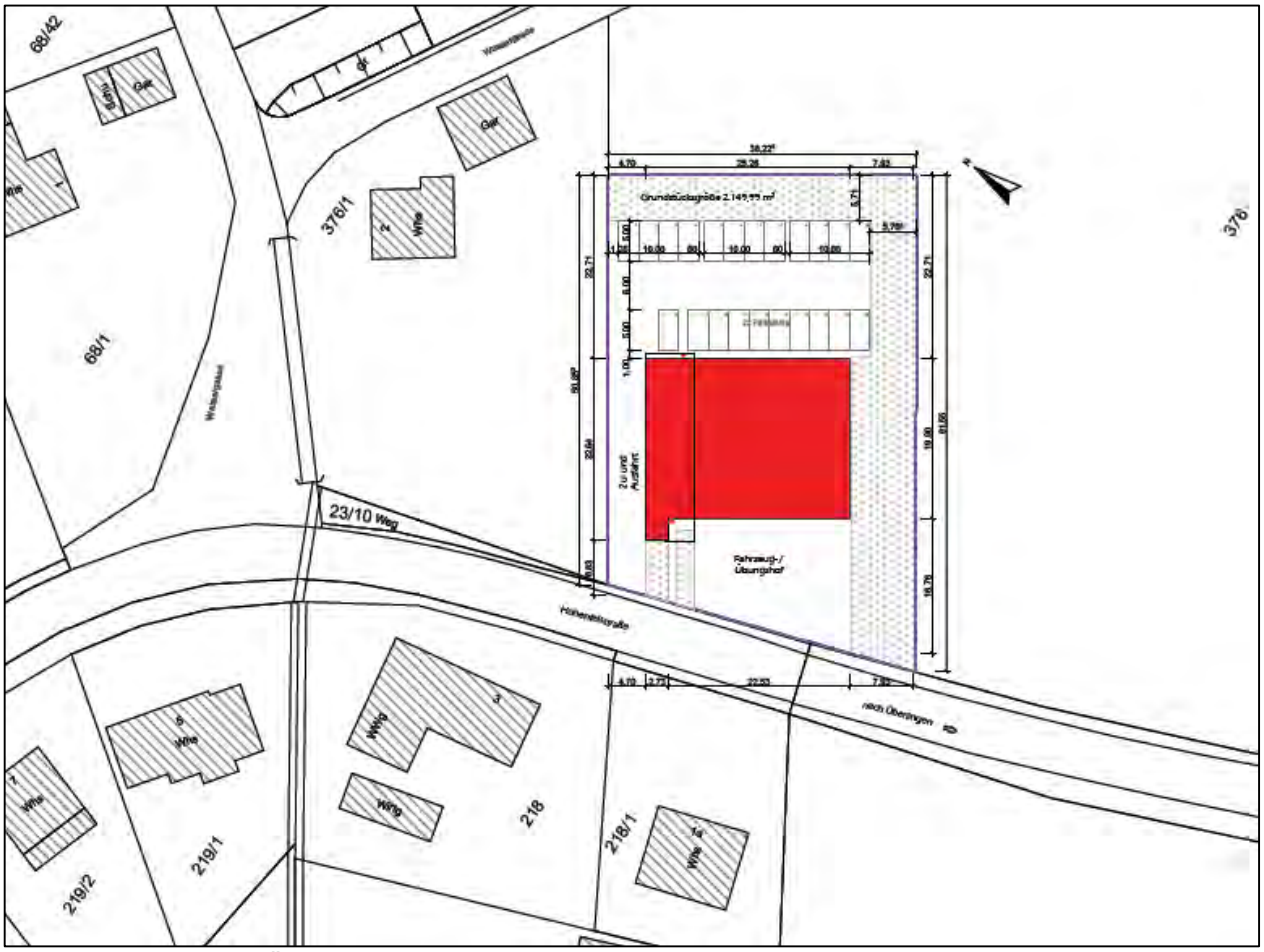

Abb.: Lageplan, Stadt Überlingen, FM

Abb.: Ansichten, Stadt Überlingen, FM

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 0,8. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die maßgebliche Grundstücksfläche (MFG) festgesetzt. Die maßgebliche Grundstücksfläche entspricht der Fläche für Gemeinbedarf zuzüglich der privaten Grünfläche und entspricht 2.155m².

Grünordnung

Nach Nordosten und Südosten ist durch ein Pflanzgebot eine Eingrünung des Geländes vorgesehen. Die Eingrünung ist wichtig in Bezug auf die Einbindung des Vorhabens und des Ortsrandes in das Landschaftsbild.
Das Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Es wird eine Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Zur Berechnung der Größe der Retentionsfläche wird die vollversiegelte Fläche zu 100%, die Fläche der wassergebun-

denen Stellplätze zu 70% angerechnet, für die Dachfläche erfolgt aufgrund der Dachbegrünung ein Abschlag von 50%. Auf die DIN 1986-100 wird verwiesen. Es ergibt sich eine Versickerungsfläche von 145m², diese wird südlich der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Straßenfläche wird nicht mit in die Berechnung der Größe der Retentionsfläche nicht mit einbezogen, da die Straße weitestgehend bereits hergestellt ist.

Erschließung

Für die beabsichtigte Geschwindigkeitsreduzierung an der Ortseinfahrt wird ein Fahrbahnteiler vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Abstimmung der Details mit dem Straßenbaulastträger erforderlich.

Die Erschließung des Feuerwehrgebäudes erfolgt von der Kreisstraße K 7786. Die Zufahrt zum Parkplatz für die Einsatzkräfte erfolgt über eine eigenständige Zufahrt von der K 7786 nordwestlich des Gebäudes. Die Ausfahrt für die Einsatzfahrzeuge erfolgt ebenfalls direkt auf die K 7786.
Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, ist kein Zufahrtsverbot und keine Anbauverbotszone einzuhalten.

In der Planzeichnung ist ein Sichtdreck mit einer Anfahrsicht von 70 m dargestellt. Dieses wird mittig des Baukörpers angesetzt. Das Sichtdreieck betrifft lediglich die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf sowie die Straßenfläche, somit ist sichergestellt, dass auch durch eine etwaige spätere Bebauung, die derzeit nicht geplant ist, eine Einschränkung der Sicht nicht zu erwarten ist.

Parkierung

Die Stellplätze für die Einsatzkräfte sind nördlich des Feuerwehrgebäudes vorgesehen. Sie sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Die Stellplätze werden über eine Zufahrt nördlich des Baukörpers angefahren.

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 25.2.2015 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Überlingen, den 04. MRZ. 2015

Oberbürgermeisterin
Sabine Becker

6. ANLAGEN

Pflanzlisten
Planteil Bebauungsplan
Umweltbericht

PFLANZLISTEN

Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden

Pflanzliste 1: mittelkronige Bäume
Mindestens dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 cm

Parkplatzbäume
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus terminalis (Elsbeere)

Pflanzliste 2: Obstbäume entlang Straße
Streuobstbäume: Bei der Verwendung von Äpfeln und Birnen sind Arten aus dem Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis zu wählen.

Pflanzliste 3: Gehölze und Sträucher für gemischte Hecke
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
Zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Nesselwangen“, Stadt Überlingen

1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gerätehauses für die Feuerwehr Nesselwangen. Es wird ein Sondergebiet „Feuerwehr“ ausgewiesen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen auf alle Schutzgüter wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt, bewertet und im Umweltbericht dargestellt. Die Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter zeigt, dass durch die im Bebauungsplan planerisch vorbereiteten Eingriffe entstehenden negativen Umweltauswirkungen nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden können. Zur Minimierung der Auswirkungen im Plangebiet selbst sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Anpflanzung von Hecken und Bäumen sowie das Anlegen einer Fettwiese
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze etc.
- Extensive Begrünung von Flachdächern
- Erhaltungsgebote für Bestandsbäume

Der sich darüber hinaus ergebende Kompensationsbedarf von 26.605 Ökopunkten wird dem Ökokonto der Stadt Überlingen abgezogen. Der Kompensationsbedarf wird der bereits umgesetzten Maßnahme „Inge-Sielmann- Weiher“ auf den Flurstücken mit den Nummern 171/100, 172, 173, 174, 179/1, 180, 182, 183, 184, 185, 186, 188 zugeordnet.
Durch die Summe aller Maßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Nach Umsetzung aller Maßnahmen bestehen keine negativen Umweltauswirkungen.

3. Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurden von Bürgern und Bürgerinnen keine Stellungnahmen eingereicht.
Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen bezüglich deren von der Planung betroffenen Aufgabenbereiche abgegeben.
Wertung und Abwägung:
Die Stellungnahmen wurden, soweit diese planungsrelevant waren, im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und eingearbeitet. Im Wesentlichen bezogen sich diese Stellungnahmen auf die externen Ausgleichsmaßnahmen, sowie auf verkehrliche Belange, wie einzuhaltende Sichtfelder zur Hohenfelsstraße.

4. Gründe, die zu der vorliegenden Planung geführt haben

Im Rahmen des aktuellen Brandschutzbedarfsplans für die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Überlingen ist die Neuorganisation des Ausrückbereichs West beschlossen worden. Die Abteilungen Bonndorf, Hödingen und Nesselwangen des Ausrückbereichs West der freiwilligen Feuerwehr Überlingen sollen in Nesselwangen ein zentral gelegenes gemeinsames neues Feuerwehrgerätehaus erhalten. Aus feuerwehrtechnischer Sicht werden durch eine zentrale Zusammenführung der tagesverfügbaren Feuerwehrmitglieder im Ausrückbereich West die notwendigen Funktionsstärken für zeitkritische Tageseinsätze verbessert.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen zum Artenschutz, zum Landschaftsbild, zum Baugrund und zur Erschließung ist die Fläche unter der Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans für eine Bebauung geeignet.

Überlingen, 30.01.2015
Tina Hekeler
Planstatt Senner