

**„Galler“**

**Textteil**

S a t z u n g

der Stadt Überlingen Landkreis Überlingen  
über den Bebauungsplan "Gäller"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am . . . 11. November 1964 . . . . den Bebauungsplan für "Gäller" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Strassen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 1) vom 23. Oktober 1963.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Strassen- und Baulinienplan
2. Gestaltungsplan
3. Bebauungsvorschriften
4. Übersichtsplan aus dem die Nutzung nach BauNVO hervorgeht.

Beigefügt sind:

- a) Übersichtsplan
- b) Begründung

Strassenlängs- und -querschnitte sind nicht notwendig, weil die Strassen bereits alle vorhanden sind.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Überlingen, den . 11. November 1964 .

Der Gemeinderat: . . . . .  
(Bürgermeister)



Genehmigt gemäß § 11 d- s  
Bundesbaugesetzes vom 23. o. 1960  
(BGBl. I S. 341)  
Regierungspräsidium Südbaden

23. Dez. 1964

Freiburg i. Br., den \_\_\_\_\_



Im Auftrag  
*Kern*

# B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Gewann " G ä l l e r " der Stadt  
Überlingen Landkreis Überlingen

## A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960  
( BGBl. I. S. 341 ).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl.S. 429)(BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG.  
vom 27. Juni 1961 ( Ges. Bl. S. 208 ).
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936  
(RGBl.I.S. 938).
- 5) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der  
Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935  
(GVBl. S. 187).

## B. Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1

#### Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in reines Wohngebiet  
(WR) und Sondergebiet (S) gegliedert. Die Festsetzungen erfolgen durch Ein-  
tragung in dem unter § 2 Abs. 4 der Satzung aufgeführten Übersichtsplan.

#### § 2

#### Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können in den Bauge-  
bieten als Ausnahmen zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungs-  
plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### II. Maß der baulichen Nutzung

#### § 3

#### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt

- a) für das reine Wohngebiet durch Festsetzung der Grundflächen  
der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse ( Z ),  
soweit die Festsetzung der Grundflächen der baulichen Anlagen  
fehlt, durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschos-

- flächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z),
- b) für das Sondergebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).

#### § 4

##### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Zahl der Vollgeschosse und, soweit die Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen fehlt, der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl, erfolgt für das reine Wohngebiet durch Eintragung in dem unter § 2 Abs. 2 der Satzung aufgeführten Gestaltungsplan.
- 2) Das Maß der baulichen Nutzung darf im Sondergebiet, das für Kurzwecke ( Sanatorien, Kurheime u. dergl. ) ausgewiesen ist, folgende Festsetzungen nicht überschreiten:

Zahl der Vollgeschosse	:	drei
Grundflächenzahl	:	0,2
Geschoßflächenzahl	:	0,6
- 3) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt in allen Fällen als Höchstgrenze.
- 4) Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 5

##### Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Die im Gestaltungsplan eingetragenen Einzelhäuser gelten als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

#### § 6

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 7

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß, soweit sich aus den Festsetzungen im Straßen- und Baulinienplan zum Teilbebauungsplan Gäller nichts anderes ergibt, mindestens 3,00 m betragen.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 11,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände - an der Talseite des Hauses gemessen - bis zur Traufen betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden maximal 3,5 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,5 m.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude ( Oberkante Erdgeschossfußboden ) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf an der Bergseite des Hauses gemessen nicht mehr als 0,45 m betragen.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 6) Die Dachneigung der einzelnen Baukörper darf maximal 30° betragen. Für die Dachdeckung sollen in der Regel gebödete Tonziegel verwendet werden.
- 7) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist im Dachgeschoss nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

§ 9

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

- 2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- 4) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze ( Reichsgeragenordnung -RGaO) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I. S. 219) i. V. mit dem Erlass des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 14.2.1962 Nr. V 4500/95 (GABl. S. 77).
- 5) Vor jeder Einzelgarage ist ein Abstellplatz ausreichender Tiefe ( mind. 5 m ) auf privatem Gelände anzulegen.

#### § 10

##### Verputz und Anstrich der Gebäude

- 1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidbedingungen zu behandeln, und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- 2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- 3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

#### § 11

##### Einfriedungen

- 1) Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge nach Maßgabe der Baupolizeibehörde einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,  
- oder - einfache Holzzäune ( Lattenzäune ) mit Heckenhinterpflanzung,  
- oder - quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedung soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

- 2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
- 4) Die Höhe der Einfriedungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen darf 0,80 m nicht überschreiten.

## § 12

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude - nach Möglichkeit - als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- 3) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

## § 13

### Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt

## § 14

### Planvorlage

- 1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen. Weiterhin kann die Aufstellung von Profilgerüsten verlangt werden.

## § 15

### Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.



§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 17

Nachrichtliche übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung über Bauvorschriften vom  
sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der 2. DVO  
der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27. 6. 1961 nachrichtlich in  
diese Bauvorschriften übernommen.

Überlingen, den 11. November 1964

Der Gemeinderat:



(Bürgermeister)

Genehmigt gemäß § 11 des  
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960  
(BGBl. I S. 341)  
Regierungspräsidium Südbaden

23. Dez. 1964

Freitag, den \_\_\_\_\_



Im Auftrag  


P o l i z e i v e r o r d n u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann "Gäller"  
in Überlingen Landkreis Überlingen

Auf Grund der §§ 1 und 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I. S. 938) ; §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 123, 109 Abs. 4, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1936 (GVBl. S. 187); §§ 10 ff des Polizeigesetzes vom 21. November 1955 (Ges. Bl. Baden-Württemberg S. 249) in Verbindung mit § 1 der Dritten Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1. April 1956 (Ges. Bl. S. 86) wird mit Zustimmung des Gemeinderates der Gemeinde Überlingen folgende

P o l i z e i v e r o r d n u n g

erlassen:

## § 1

Geltungsbereich

Diese Polizeiverordnung gilt im räumlichen Geltungsbereich i. S. des § 1 der Satzung der Stadt Überlingen über den Bebauungsplan für das Gewann "Gäller" vom 23. Oktober 1963.....

## § 2

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens 3,50 m betragen.
- 2) Es genügt ein seitlicher Grenzabstand von 3,00 m, wenn der Mindestabstand zwischen Hauptgebäuden von 7,00 m gesichert ist.

## § 3

Gestaltung der Bauten.

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen einlanggestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 11,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände - an der Talseite des Hauses gemessen- bis zur Traufe betragen:
  - bei eingeschossigen Gebäuden maximal 3,5 m
  - bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,5 m

- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf an der Bergseite des Hauses gemessen nicht mehr als 0,45 m betragen.
- 4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoss mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoss wird als Hauptgeschoss gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschossfussboden mehr als 1,70 m beträgt.
- 5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 6) Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 7) Die Dachneigung muss bei allen Gebäuden zwischen  $10^{\circ}$  und  $30^{\circ}$  betragen. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- 8) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist im Dachraum nur der Finbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschliesslich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muss durch liegende Fenster erfolgen.

#### § 4

##### Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Um grössere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- 4) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammen-

zufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung -RGaO-) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I. S. 219) i. V. mit dem Erlass des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 14.2.1962 Nr. V 4500/95 (GABl. S. 77).

- 5) Vor jeder Einzelgarage ist ein Abstellplatz ausreichender Tiefe (mind. 5 m) auf privatem Gelände anzulegen.

## § 5

### Verputz und Anstrich der Gebäude

- 1) Die Aussenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- 2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- 3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

## § 6

### Einfriedungen

- 1) Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge nach Massgabe der Baupolizeibehörde einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
  - Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,
  - oder - einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung,
  - oder - quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Windeisen mit Heckenhinterpflanzung.Die Gesamthöhe der Einfriedung soll das Mass von 0,60 m - oder 1,00 m - nicht überschreiten.
- 2) In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
- 4) Die Höhe der Einfriedungen an Strassenmündungen und Kreuzungen darf 0,80 m nicht überschreiten.

§ 7

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllung und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude- nach Möglichkeit- als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 8

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Die für Hausentwässerungsanlagen erforderlichen wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 9

Planvorlage

- 1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschliessenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 10

Zusätzliche Genehmigungspflichten

Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 11

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Polizeiverordnung gilt § 4 Abs. 2 LBO.

Inkrafttreten

Diese Polizeiverordnung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Das Landratsamt .....

23. Oktober 1963

Überlingen, den .....

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann "Gäller"  
der Stadt Überlingen Landkreis Überlingen

### I. Allgemeines

Die Nutzungsarten des Bebauungsplanes entsprechen dem vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) der Gemeinde.

### II. Art des Baugebietes und Bauweise

Bei dem Bebauungsplan Gäller handelt es sich vorwiegend um die Sicherstellung von öffentlichen Bedarfsflächen für Kurzwecke, ferner um die Gestaltung der Baulücken sowie um die Durchführung der Straße "Auf dem Stein" in ihrer vollen Breite.

Dem Baubestand und den landschaftlichen Forderungen entsprechend wurden in den Baulücken eingeschossige und zweigeschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geplant.

### III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen ca. 100.000,- DM .

### IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grenzregelung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Der Planfertiger:



München, den 24. Oktober 1962

Der Gemeinderat:



Überlingen, den 23. Oktober 1963

Genehmigt gemäß § 11 des  
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960  
(BGBl. I S. 341)  
Regierungspräsidium Südbaden

23. Dez. 1964

Freiburg i. Br., den \_\_\_\_\_



Im Auftrag