

„Gestaltungssatzung Ortsmitte“

Textteil



Große Kreisstadt Überlingen:

Örtliche Bauvorschriften für die Ortsmitte Deisendorf



Bestandteile der Satzung sind

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften Begründung

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	3
§ 1 Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften	3
§ 2 Örtliche Bauvorschriften	3
§ 3 Ausnahmen	14
§ 4 Ordnungswidrigkeiten	14
§ 5 Inkrafttreten	14
 BEGRÜNDUNG	 15
 ANHANG - PFLANZLISTEN	 17

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Neufassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. vom 28. Dezember 2000 S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO)) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl.S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Februar 2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat am **07.10.09** die **örtlichen Bauvorschriften** für die Ortsmitte Deisendorf als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

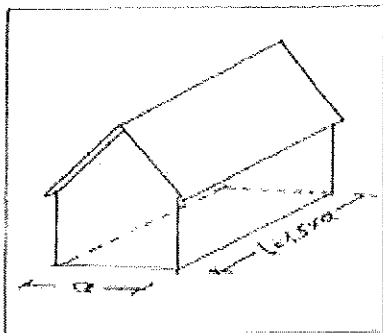
Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist Planzeichnung vom **18.09.09** maßgebend.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

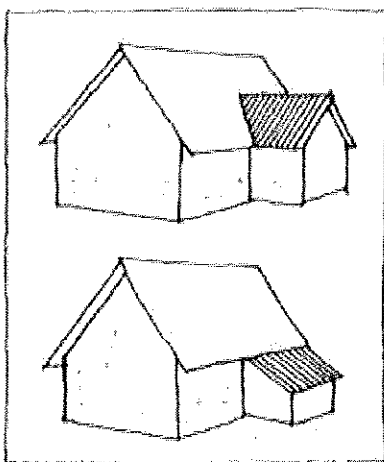
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
4. Außenantennen
5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
6. Besondere Stellplatzanforderungen
7. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke
8. Anlagen zur Sammlung, Verwendung oder Versickerung von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten

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



Baukörper

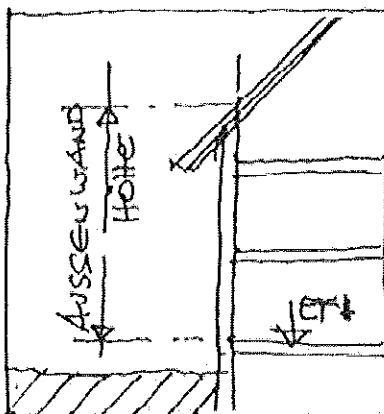
Die dörflichen Gebäude zeigen sich in der Regel als lagernde Einzelbaukörper mit großen Dächern und unterscheiden sich so von städtischen Gebäuden. So fügen sie sich gut und vertraut in die umgebende Landschaft ein. Diese prägenden Gestaltmerkmale sollen erhalten bleiben auch im Rahmen von Umnutzungen, Erweiterungs- und Ergänzungsbauten. Dies gilt auch für Neubauten, die als Dorfhäuser ebenfalls den Kontext mit der Nachbarbebauung wahren und nicht als gestalterisch isolierte Gebäude in Erscheinung treten sollen.



Die Baukörper sind in längsgestreckter, rechtwinkliger geschlossener Grundform auszubilden. Die Hauptbaukörper haben dabei mindestens ein Maßverhältnis von 1:1.5 (Breite zu Länge) aufzuweisen. Turmartige Bauteile sind unzulässig.

Anbauten sind nur zulässig als eingeschossige rechtwinkelige Baukörper

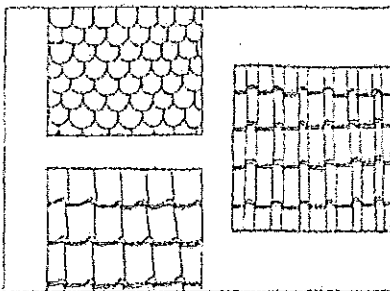
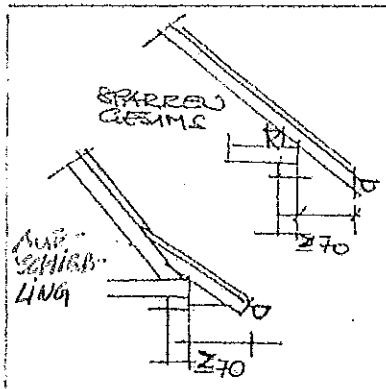
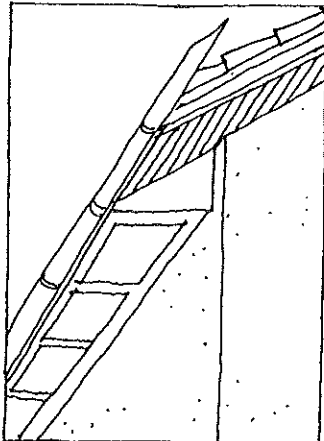
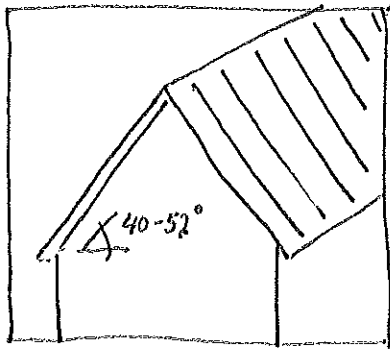
Ersatzgebäude sind hinsichtlich Stellung, Firstrichtung, und Proportion der Kubatur entsprechend dem Bestandsgebäude zu entwickeln.



Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird durch die Außenwandhöhe und die Dachneigung bestimmt. Die Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Für geplante Hauptgebäude ist eine Außenwandhöhe von max. 6,0 m zulässig. Zur Anpassung an Bestandshöhen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulässig.



Dächer

Die großen, relativ steil geneigten Dächer sind ein wesentlicher Teil der dörflichen Hauslandschaft. Sie prägen das Untereinander der Gebäude aber auch die Einfügung in die Landschaft und sollen auch zukünftig das Ortsbild prägen.

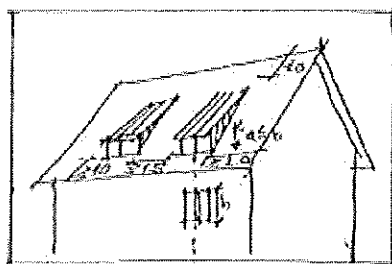
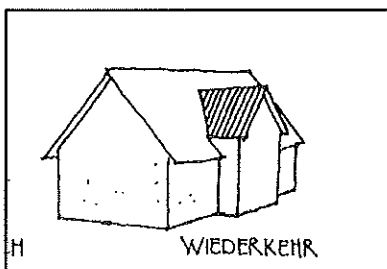
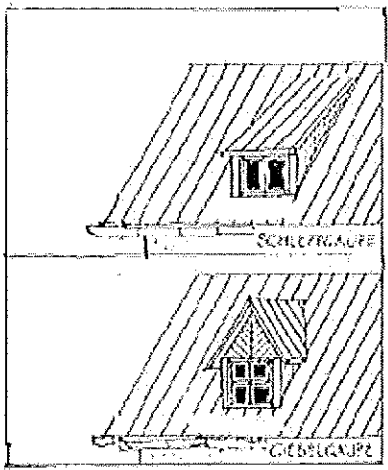
Für neue Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit mittigem First in Längsrichtung des Gebäudes und einer Dachneigung von 40° bis 52° zulässig, sowie die jeweiligen Bestandsdachneigungen sofern sie mindestens eine Dachneigung von 40° aufweisen.

Für untergeordnete Nebengebäude sowie landwirtschaftliche Nebengebäude und gewerbliche Gebäude sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung bis 20° zulässig, für Pultdachbauten ist eine Mindestdachneigung von 15° zulässig.

Die traufseitigen Dachvorsprünge sind als durchlaufende Sparrengesimse bzw. Kastengesimse auszuführen mit mind. 70 cm Vorsprung. Um einen weichen Übergang von der Dachkontur zur Gebäudekontur zu erreichen sind traufseitig sogenannte „Aufschieblinge“ zulässig. Die giebelseitigen Dachvorsprünge sind mit einem Vorsprung von 30 - 60 cm auszuführen. Bei Umbauten sind die jeweiligen Dachvorsprünge beizubehalten.

Die Dachdeckung der Dächer wie der Dachaufbauten ist mit naturrot bis braunroten kleinteiligen Dachziegeln oder Dachsteinen in Biberschwanzform, Flachdachpfannen bzw. Strangfalzziegeln auszuführen. Glänzende bzw. glasierte Dachziegel bzw. Dachsteine sind unzulässig

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



Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

Gauben sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mehr als 40° zulässig.

Als Dachaufbauten sind Schlepp- und Giebelgauben sowie Zwerchgiebel und Querhäuser, auch Wiederkehr genannt, zulässig.

Die Länge der Dachgauben darf insgesamt pro Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Die Seitenwangen sind analog der Fassadenmaterialien verputzt oder Holzverkleidet auszuführen. Kleinformatische Blechverkleidungen sind ebenfalls zulässig.

Querhäuser (Wiederkehre) mit einer Länge von max. 5.00m und einer Tiefe von max. 1.50m sind zulässig.

Zwerchgiebel mit einer Länge von max. 5.00m sind zulässig.

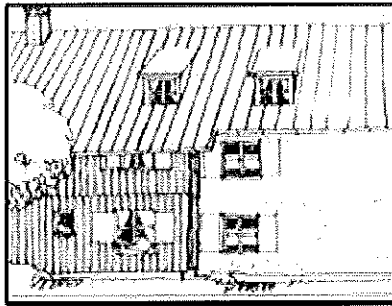
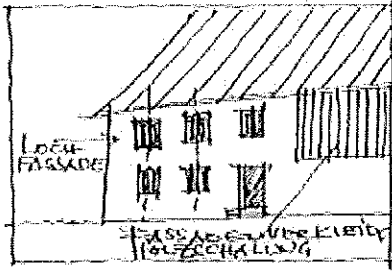
Die Gauben müssen folgenden Mindestabstände einhalten:

- Abstand zum First mind. 1.00m
- Abstand zum giebelseitigen Dachrand mind. 2.00m
- Abstand zum traufseitigen Dachrand mind. 1.00m

Dacheinschnitte sind nur straßenabgewandt zulässig in Form von offenen Schlepp- oder Giebelgauben.

Dachflächenfenster sind zulässig. Es sind einheitliche, stehende bzw. schmale Fensterformate zu wählen.

Aufbauten und Gehäuse für Aufzüge und andere technische Einrichtungen sind nur an der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachfläche zulässig.



Fassade

Der öffentliche Raum des Dorfes wird wesentlich durch die Fassaden der Häuser geprägt, die sich i.d.R. als ‚Lochfassaden‘ zeigen. Kennzeichnende Materialien sind Putz und Holz. Sowohl bei der Renovierung wie auch bei der Neugestaltung von Fassaden gilt es, die vorhandenen Grundstrukturen im Bestand zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln.

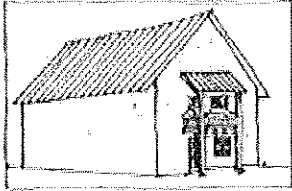
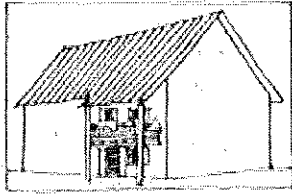
Die Fassadengliederung an ortsbildprägenden Gebäuden ist zu erhalten. Die Fassaden sind als Lochfassade mit Einzelöffnungen auszubilden, wobei der Anteil der Wandfläche einer Fassade gegenüber der Flächen für Öffnungen überwiegt.

Als Fassadenmaterialien sind Putz, Holz und Glas, für Wettergiebelflächen auch Biberschwanz- oder Holzverkleidungen zulässig.

Fassadenverkleidungen sind nur in Form von Holzbrettschalungen als Deckleistenschalung oder Boden-Deckelschalung sowie als konstruktive Ständerkonstruktion zulässig, bei Neubauten auch als Leistenschalung. Sichtbare Blockhausbauweisen sind unzulässig.

Die Farbgebung ist für die verputzten Mauerflächen in gebrochenen Erdfarbentönen vorzusehen. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Die Holzflächen sind in Holztönen bzw. rotbraunen Farbtönen zu streichen (soweit aus Sicht der Denkmalpflege keine andere Farbgebung vorzusehen ist).

Empfehlung: Für den Anstrich der Putzflächen werden Mineral- bzw. Silikatfarben empfohlen.

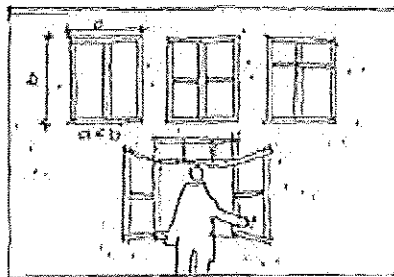


Balkone sind in Form von vorgesetzten Holz- bzw. Stahlkonstruktionen auszuführen. Umwehrungen sind in leicht wirkenden Metallstab- oder Holzkonstruktionen auszuführen.

Wintergärten müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein und auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein. Stahl- oder Holzkonstruktionen sind zulässig.

Besondere Bauteile an historischen Gebäuden wie z.B. Gesimse, Wappen- oder Schlußsteine, Inschriften oder Zierfiguren etc. sind zu pflegen und zu erhalten.

Empfehlung: Es wird empfohlen, einen entsprechenden Fassadenbewuchs vorzusehen, z.B. mit Reben, Spalierobst, Kletterrose, Glyzinie etc

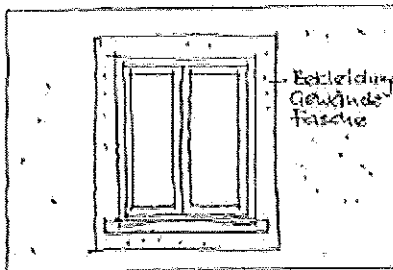


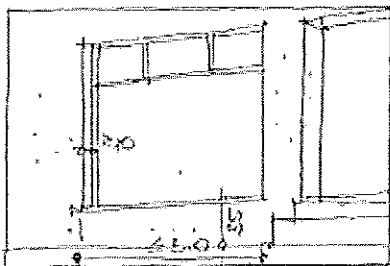
Öffnungen – Türen – Tore – Fenster – Schaufenster

Die Fenster der Gebäude in der historisch gewachsenen Dorflage besitzen in der Regel ähnliche und im wesentlichen stehende Fensterformate. Größere Formate werden in angemessener Weise unterteilt. Die Fassaden sind typischerweise mit schmalen Fensterläden versehen. Sie gliedern die Fassade und sind zugleich ein wichtiges Funktionselement. Auch bei Neubauten sollten Läden in die Gestaltungskonzeption einbezogen werden. Dies kann auch zeitgemäß mit Schiebeläden erfolgen.

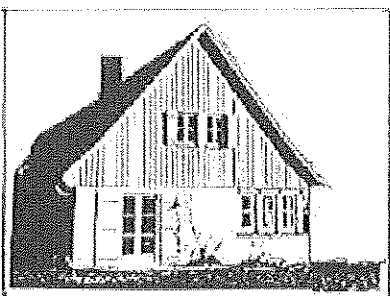
Die Fenster sind als rechteckige, stehende oder quadratische Einzelfenster auszuführen. Als Ausnahme sind straßenabgewandt größere Öffnungsformate zulässig durch Kopplung von Einzelfenstern. (Ausnahme siehe auch „Schaufenster“).

Die Fenster sind durch eine angemessene Teilung zu gliedern und ab einer Breite von 1 m mit mindestens 2 Drehflügeln auszustatten. Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig. Vorhandene Fensterumfassungen als Putzfaschen bzw. Steingewände oder Holzbekleidung sind zu erhalten.



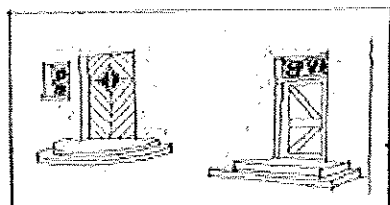


Schaufenster müssen sich in Größe, Format dem Baukörper anpassen und in Material und Farbe auf die Fassade abgestimmt sein. Bei Schaufensterflächen über 4 qm ist eine Gliederung vorzusehen. Ein Sockel von min. 0.35m ist zu erhalten.

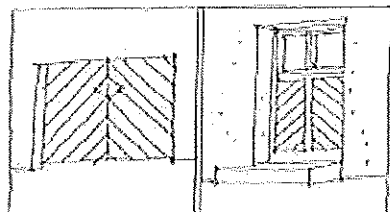


Sonnenschutzanlagen sind in Material und Farbe auf die Fassade abzustimmen.

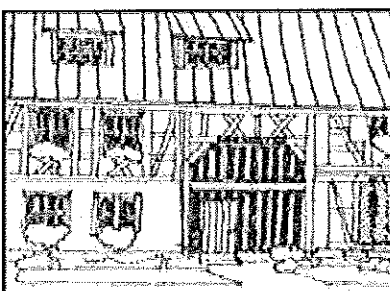
Die typischen Klapppläden sind zu erhalten und auch bei Ersatz- und Umbauten vorzusehen. Schiebeläden sind empfohlen. Rollläden oder Jalousien dürfen nicht zu einer Veränderung der Fensterformate führen und sind verdeckt anzubringen. Vorge-setzte Rollläden und Jalousiekästen sind unzulässig.



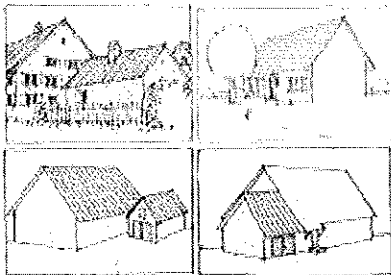
Hauseingangstüren sind in der Bestandsbebauung entweder als Füllungstüren oder aufgedoppelte Holztüren auszuführen.



Tore sind ebenfalls aus Holz auszuführen mit entsprechender Gliederung. Tore in Stahlkonstruktion sind mit einer Holzaufdoppelung zu versehen.

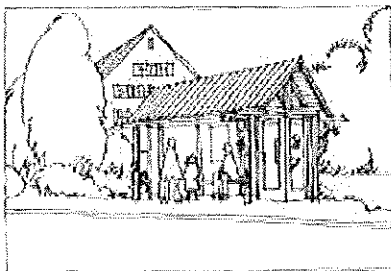


Bei Eindachgebäuden ist die Grundform der großen Tore im Wirtschaftsteil zu erhalten.



Garagen – Anbauten – sonstigen Nebenanlagen – Versorgungsanlagen

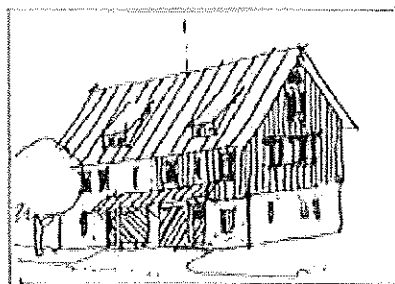
Nebengebäude und Anbauten sind ein Teil des Gebäudeensembles und sollten auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein.



Garagen sind erdgeschossig auszubilden, in das Hauptgebäude integriert (in gestalterischer Anlehnung an den traditionellen Wirtschaftsteil der landwirtschaftlichen Bausubstanz) oder als Anbau bzw. Nebengebäude.

Öffentliche Versorgungsanlagen (Umspannstationen, Bushaltestelle etc.) sind in der Gestalt eines Nebengebäudes auszuführen mit Satteldach und entsprechender Dachdeckung.

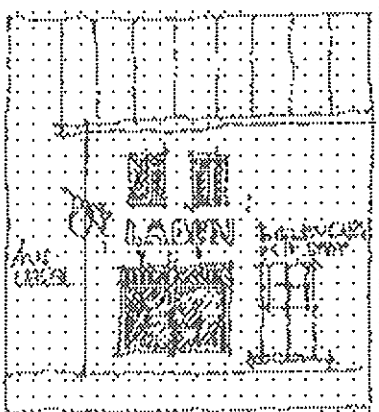
Feste Standplätze für Müllbehälter sind im Straßenraum nicht zulässig.



Doppelhäuser

Doppelhäuser sind ohne Versatz auszuführen mit gleicher Wandhöhe, Dachneigung und Dachdeckung sowie gleicher Farbgebung

2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO



Werbeanlagen sollen sich in Form, Farbe und Material in das Ortsbild einfügen. Ihre Anbringung darf weder die Einheitlichkeit der Fassade noch wesentliche Architekturteile beeinträchtigen.

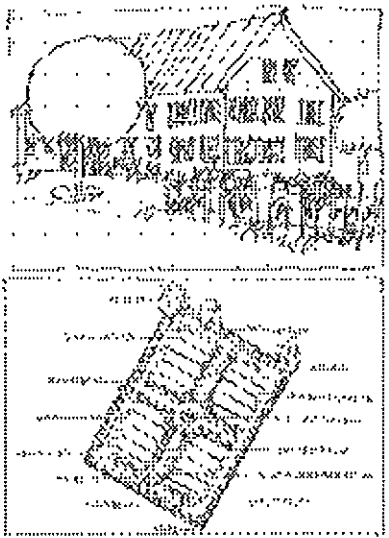
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig:

- an Gebäude im Erdgeschoss oder in Brüstungszone des 1. Obergeschosses
- mit Einzelbuchstaben, Schrifthöhe max. 0.60 m, Länge max. ½ der dazugehörigen Gebäudeseite
- Beleuchtung mit Punktleuchten oder indirekt
- Auslegerschilder in kunsthandwerklicher Ausführung, Höhe max. 1.00 m

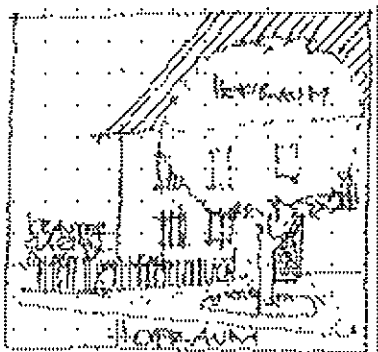
Unzulässige sind:

- Plakatwände
- Leuchttransparente
- Anlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder farbigem Licht oder bewegliche Werbeanlagen

3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO



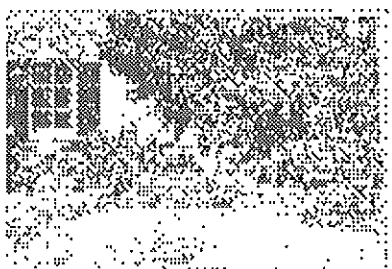
Ländliches Wohnen ist Leben mit der Natur. Freiflächen sind erfahrungsgemäß für das Leben auf dem Lande so wichtig wie das Haus selbst. Dabei kommt den Hausvorbereichen eine besondere Bedeutung zu, da sie als Teil des öffentlichen Raums einen entscheidenden Einfluss auf die dörfliche Gestalt haben. Die Gestaltung und Bepflanzung von Vorgärten, Hofbereich und Hausgarten kann sich an den traditionellen Vorbildern (z.B. Bauerngarten) orientieren und diese weiterentwickeln. Kräuter- und Hausgärten sind ein wichtiges traditionelles Element und als solches zu pflegen und weiter zu entwickeln. Zurückhaltende Geländemodellierung, Minimierung der befestigten Flächen und die Verwendung heimischer und dorftypischer Gehölze, Blumen und Nutzpflanzen sind als weitere wichtige Bausteine der Freiflächengestaltung anzusehen.



Befestigte Flächen

Unbelastete Stellplätze, Hofflächen und Fußwege sind bei einer Hangneigung <5% mit wasserdurchlässigen (z.B. Kies) oder teildurchlässigen Belägen (wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterung mit offenen Fugen, Rasenpflaster etc.) auszuführen.

Nicht befestigte Flächen sind zu begrünen.



Bepflanzung

Grundsätzlich sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden – siehe Pflanzlisten im Anhang

Bei der erforderlichen Eingrünung ist darauf zu achten, dass wegen der Gefährdung des hiesigen Obstbaues die Anpflanzung feuerbrandgefährdeter Arten ausgeschlossen wird.

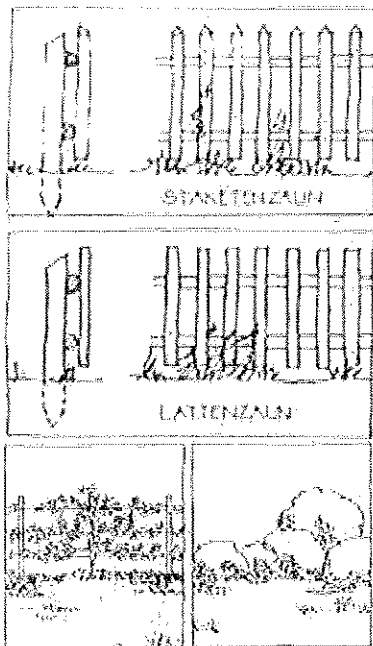
Im Hofraum zwischen Gebäude und Straße ist mind. 1 Hofbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Im Gartenbereich ist mind. 1. Laubbaum bzw. Obsthochstamm gem. Pflanzliste je angefangen 300 m² unbebaute Fläche zu pflanzen.

Nach jeweils vier Stellplätzen ist zur Gliederung ein Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Ortsbildprägende Laubbäume sind zu erhalten, abgängige Bäume sind gem. Pflanzliste zu ersetzen.

Lagerflächen sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen



Raum abgewandt sind. Sie sind einzugrünen.

Einfriedung

Hoffflächen, die an den Straßenraum anschließen dürfen nicht abgeschränkt werden

Die Einfriedungen von Gartenflächen, die der Straße zugewandt sind, müssen mind. 0.50 m von der Grundstücksgrenze nach innen versetzt werden.

Einfriedungen müssen sich in Form, Material und Farbe dem Ortsbild einfügen. Zur Einfriedung sind darüber hinaus Metallzäune und Holzstaketenzäune bis max. 1.10 m Höhe zulässig. Abgewandt vom öffentlichen Straßenraum sind zudem Laubhecken (siehe Pflanzliste im Anhang) sowie eingewachsene Drahtgeflechtzäune zulässig.

Unzulässig sind waagrecht gestaltete Zäune (z.B. Bretterzäune) und Jägerzäune, ebenso Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja etc.)

Mauern, mit Ausnahme von Sockelmauern bis 0.30 m Höhe, sind unzulässig.

4. Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Satellitenantennen oder terrestrische Antennenanlagen sind unterhalb des Firstes nur im Farbton der Dachflächen bzw. der Fassade zulässig.

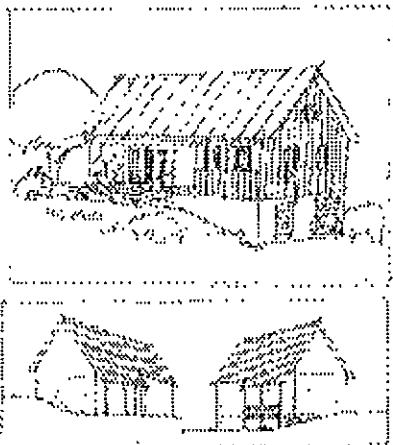
5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln.

6. Besondere Stellplatzanforderungen § 74 (2) LBO

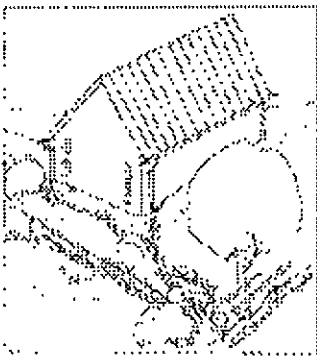
Pro Wohnung sind je nach Wohnfläche die nachfolgend genannten Stellplätze zu erstellen. Sich ergebende Bruchteile werden aufgerundet.

- Bis 40 m² Wohnfläche - 1 Stellplatz
- 40 – 70 m² Wohnfläche - 1,5 Stellplätze
- Ab 70 m² Wohnfläche - 2 Stellplätze

7. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke § 74 (3) Nr. 1 LBO

Das Gelände ist grundsätzlich in seiner vorhandenen natürlichen Modellierung zu belassen.

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur als weiche Modellierung (Böschungsneigung bis max. 1:3) zum höhenmäßigen Angleichen an das Nachbargrundstück, an die Erschließungsstraße oder die eigene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) zulässig. Darüber hinaus gehende Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. Geländeänderungen oder Stützmauern über 0.80 m bedürfen einer Genehmigung.

8. Anlagen zur Sammlung, Verwendung oder Versickerung von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO

Die offene Regenwasserableitung über eine mind. 0.30 m mächtige belebte Bodenschicht stellt bei naturnaher Gestaltung als Wiesenmulde eine wichtige Bereicherung des Gartens dar. Die alternative Ausführung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser für Gartenbewässerung und evtl. Brauchwassernutzung wird ebenfalls besonders empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Speicherung von Regenwasser zur Brauchwassernutzung der Abwassergebührenpflicht unterliegt und in Absprach mit den Stadtwerken Überlingen (Kurt-Wilde-Straße 10, 88662 Überlingen) zusätzliche Wasserzähler einzubauen sind, die der Stadt Überlingen Abteilung Steuern und Beiträge (Christophstraße 1, 88662 Überlingen) gemeldet werden müssen.

Im Plangebiet ist eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung gem. Wassergesetz vorzusehen.

§ 3 Ausnahmen

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

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen in Kraft. Gleichzeitig werden für den Geltungsbereich dieser Satzung die vorher rechtsgültigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfhalde – Riedhalde – Gehren“ aufgehoben.

Stadt Überlingen, den

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 09.02.10

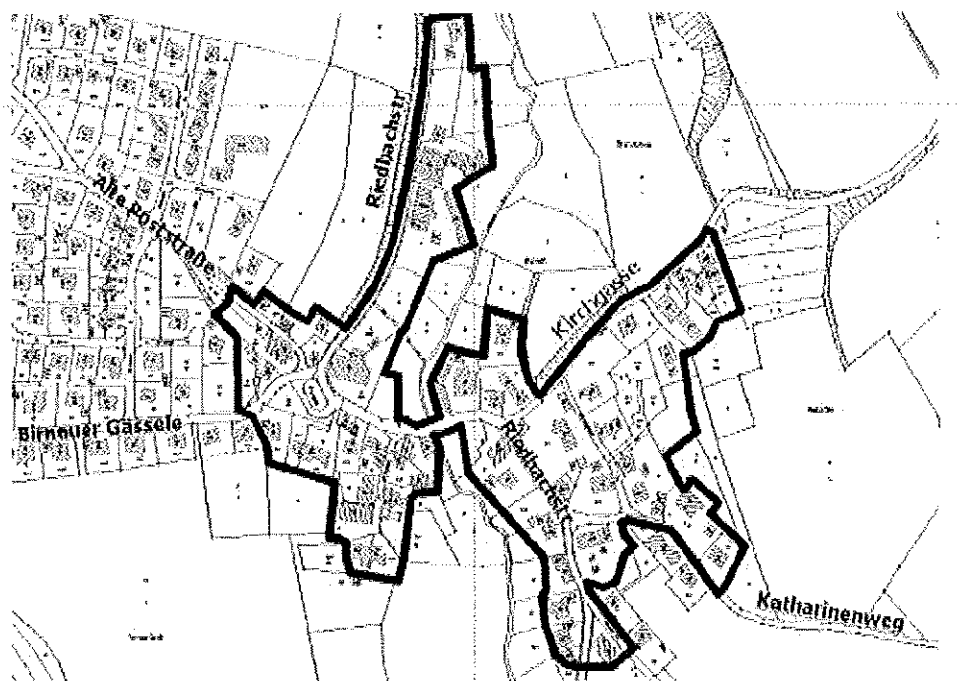

Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



Begründung

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen die alte Ortslage des Überlinger Teilortes Deisendorf. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Lageplan zu entnehmen.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: eigene Darstellung; Grundkataster, ohne Maßstab, Stand 2008

Für die alte Ortslage von Deisendorf besteht seit 1990 eine rechtsverbindliche Abrundungssatzung, die abschließend regelt, welche Bereiche zum Innenbereich zählen und damit gemäß § 34 BauGB bebaubar sind. In der Ortslage bestehen nur wenige Baulücken, so dass Größe und Kubatur neuer Gebäude über das Gebot des Einfügens (§ 34 BauGB) beurteilt werden können. Vorgaben über eine regionale dörfliche Gestaltung von Neu- und Umbauten bestehen bislang nicht. Diese Regelungslücke soll mit Rechtskraft der Gestaltungssatzung geschlossen werden.

In der alten Ortslage kommt den gestalterischen Faktoren eine besondere Bedeutung zu. Die Baukörper sollen mit ihrer angestrebten Längsausrichtung sowie der steileren Dachneigung die Gebäudetypologie des Dorfes erhalten. Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sowie der Freiflächen dienen dem Ziel des Erhalts der regionalen dörflichen Baustruktur und werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet.

Die Festsetzungen zur Farbgebung der Dachflächen dienen der Einbindung der Bebauung in die teilweise historische Bestandsbebauung der Ortsmitte. Die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts-, Landschafts- und Straßenbildes und dem Leitbild naturnaher und strukturreicher Freiflächen begründet.

det. Die Begrenzung der versiegelten Flächen (Garagenvorplätze und Hauszugänge) erfolgt aus Umweltschutzgründen und zur Entlastung des Entwässerungssystems.

Den Eigentümern und Bauherren soll mit den Festsetzungen ein gemeinsamer Rahmen für die jeweiligen Einzelbauaufgaben zur Verfügung gestellt werden. Bei den aufgeführten Merkmalen wird Bezug genommen auf die gewachsene ländliche Baustruktur des Ortes. In dem abgesteckten Rahmen ist genügend Freiraum für die individuelle Gestaltung enthalten.

Aufgrund der Lage des Teilortes Deisendorf im ländlichen Gebiet und der damit verbundenen höheren pkw-gebundenen Mobilität ist eine gesonderte Festsetzung des erforderlichen Stellplatznachweises notwendig.

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung dienen dazu, die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungen zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich drei Kulturdenkmale. Zum einen die Andreaskapelle (Kirchgasse 14), der Wohnspeicher (Kirchgasse 12) und die Scheuer (Am Bacheck 7). Denkmalschutzrechtliche Regelungen bleiben, als höherrangiges Recht, von der Satzung unberührt.

Die örtlichen Bauvorschriften, die zum Bebauungsplan „Dorfhalde – Riedhalde – Gehren“ 1967 erlassen worden sind, gelten auch im Bereich der, für die historische Ortsmitte prägenden, Gebäude Birnauer Gässele 2, 4 und Alte Poststraße 1. Ziel dieser örtlichen Bauvorschriften sind gestalterische Vorgaben für das Neubaugebiet. Für die Erhaltung der genannten prägenden Gebäude erscheinen sie aus heutiger Sicht nicht ausreichend. Aus diesem Grund bezieht der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, die Gebäude Birnauer Gässele 2, 4 und Alte Poststraße 1 ein.

Der Bebauungsplan „Katharinenweg“ von 1990 enthält örtliche Bauvorschriften. Die seit Rechtskraft dieses Plans entstandenen Gebäude fügen sich gut ins Ortsbild ein, so dass dieser Bereich nicht in den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung einbezogen wird.

Aufgestellt,

Abteilung Stadtplanung



Überlingen, den 09.02.10



Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



Anhang - Pflanzlisten

Nachfolgende Pflanzlisten stellen eine Auswahl an gebietsheimischen Gehölzen (Quelle: LfU, 2002, Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg) dar. Die aufgeführten Obstgehölze entsprechen den Empfehlungen der Broschüre „Alte Obstsorten am westlichen Bodensee“, Hrsg. Save foundation und Modellprojekt Konstanz GmbH.

Pflanzenliste I

Gebietsheimische Bäume für Stellplätze, öffentliche und private Freiflächen

I. Ordnung (großkronige Bäume) – Mindestpflanzgröße STU 18/20

Botanischer Name	Deutsche Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus sycostora	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

II. Ordnung (mittelkronige Bäume) – Mindestpflanzgröße STU 14/16

Botanischer Name	Deutsche Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Oder Obsthochstamm, s. Pflanzliste II	

III. Ordnung (kleinkronige Bäume) – Mindestpflanzgröße STU 14/16

Botanischer Name	Deutsche Name
Sorbus torminalis	Elsbeere
Oder Obsthochstamm, s. Pflanzliste II	

Pflanzenliste II

Regionaltypische Obsthochstämme für private Freiflächen – Mindestpflanzgröße Hochstamm 8/10

Äpfel	Birnen	Kirschen	Zwetschken und Mirabellen
Ahrista	Bayrische Weinbirne	Benjaminler	Bühler Frühzwetschke
Alkmene	Conference	Burlat	Deutsche Hauszwetschke
Ananasrenette	Doppelte Phillipsbirne	Dollenseppler	Haferpflaume
Bittenfelder	Fässlesbirne	Hedelfinger Riesenkirsche	Zibarten
Börtlinger Weinapfel	Gräfin von Paris	Napoleon Kirsche	Nancy Mirabelle
Boiken	Gute Braune	Regina	
Boskoop	Heubirne	Starking Hardy Giant	
Champagner Renette	Josephine von Mecheln		
Danziger Kantapfel	Karcherbirne		
Ernst Bosch	Kirchensaller Mostbirne		
Geheimrat Dr. Oldenburg	Metzer Bratbirne		
Glockenapfel	Nägelesbirne		
Hauxapfel	Palmischbirne		
Jakob Fischer	Paulsbirne		
Josef Musch	Petersbirne		
Kaiser Wilhelm	Wahl's Schnapsbirne		
Maunzenapfel	Wilde Eierbirne		
Prinz Albrecht			
Rheinischer Bohnapfel			
Rheinischer Krummstiel			
Rote Sternrenette			
Rubinola			
Sonnenwirtsapfel			
Topas			
Welschisner			

Pflanzenliste III

Bäume und Sträucher für freistehende und geschnittene Hecken

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
u.a.	

Gebietsheimische Gehölzstrukturen für geschnittene Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulut	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche
<u>Keine</u> Fichte, Eibe, Thuja	