

„Im Öschle“

Textteil



- LRA Bodensee Kreis -

70206/3011 eb
Stand: 19.01.2009

-Blatt 1-

**Grosse Kreisstadt
Überlingen**

Teilort Lippertsreute – Gemeinde Ernatsreute

Bebauungsplan „Im Öschle“

Textteil zum Bebauungsplan

**Verfahrensstand
Satzungsbeschluss**

Stand 19.01.2009

Stadt Überlingen Teilort Lippertsreute – Gemeinde Ernatsreute Bebauungsplan „Im Öschle“

Inhaltsverzeichnis

- I. Satzung über bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Hinweise
- III. Pflanzenliste
- IV. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
- V. Begründung

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes
- 2.0 Rechtliche Grundlagen
- 3.0 Anlass der Planung – Ziel und Zweck der Planung
- 4.0 Bestand
- 5.0 Geplante Bebauung
- 6.0 Erschließung
- 7.0 Abwasserbeseitigung
- 8.0 Wasserversorgung
- 9.0 Bodenschutz
- 10.0 Grünordnung
- 11.0 Umweltbericht
- 12.0 Nutzungskonflikte
- 13.0 Abwägung der Belange
- 14.0 Bodenordnung
- 15.0 Flächenbilanz
- 16.0 Kosten

- VI. Anlagen

**Grosse Kreisstadt Überlingen
Teillort Lippertsreute – Gemeinde Ernatsreute
Bebauungsplan „Im Öschle“**

I. Satzung

über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884 und 895)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58)
5. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

14. 01. 09

Der Gemeinderat der Grossen Kreisstadt Überlingen hat amdie bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Im Öschle“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Planteil vom 15.01.2009 maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

1.2 Ausnahmen:

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16- 21 BauNVO

Festgesetzt wird im Plan:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe baulicher Anlagen (Wh, Fh)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt: 0,15 – 0,16
Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt: 0,27 – 0,38

Die Planeinträge in den Nutzungsschablonen sind zu beachten.

Die für die Berechnung der Grundflächenzahl maßgebliche Grundstücksfläche bezieht sich auf die Gesamtfläche des grundbuchmäßigen Grundstücks.

2.2 Die im Bebauungsplan mit "B" bezeichneten Grundstücke sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand geschützt. Bei Neu- oder Umbauten darf das vorhandene Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden. Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Grundfläche, Geschossfläche, auf die Zahl der Vollgeschosse und ist absolutes Höchstmaß, welches nicht überschritten werden darf. Die vorhandene Zahl der Wohneinheiten –so fern rechtmäßig vorhanden- ist ebenfalls Höchstmaß.

2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe, Firsthöhe) sind die Erdgeschoss- Fußbodenhöhen der vorhandenen Gebäude. (Oberkante Erdgeschoss- Fußboden OKEFH)

Bei Abbruch und Neuerrichtung von Gebäuden ist die Bezugshöhe für die Bemessung der Wand- und Firsthöhe die Erdgeschoss- Fußbodenhöhe des bisherigen Bestands.

Bei bisher unbebauten Grundstücken ist die Erdgeschoss- Fußbodenhöhe der seitlich angrenzenden Gebäude auf den benachbarten Grundstücken maßgeblich. In diesem Falle ist die festzusetzende Höhenlage durch Interpolation zu ermitteln.

Abweichungen von den festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen sind zulässig und dürfen höchstens 25 cm betragen.

2.4 Wandhöhe Wh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgelegt.

Die Wandhöhe bemisst sich ab dem unter Ziffer 2.3 bestimmten Bezugspunkt (OKEFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut.

2.5 Firsthöhe Fh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgelegt.

Die Firsthöhe bemisst sich ab dem unter Ziffer 2.3 bestimmten Bezugspunkt (OKEFH) bis zum First im eingedeckten Zustand.

3. Zahl der zulässigen Wohneinheiten gem. § 9(1)6 BauGB

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Gebäude ist eingeschränkt.

- Einzelhaus: max. 3 WE
- Doppelhaus: max. 1 WE/Haushälfte

Die Angaben im Bebauungsplan sind zu beachten.

4. Bauweise gem. § 22(2) BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Nebenanlagen gem. § 23(5) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Als Ausnahme können Wegeverbindungen und Zufahrten zu den baulichen Anlagen bzw. Gebäuden zugelassen werden. Rechtmäßig vorhandene bauliche Anlagen und Gebäude genießen Bestandschutz.

7. Stellplätze und Garagen gem. § 9(1) Ziff. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den privaten Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und sonstige dazugehörige befestigte bauliche Anlagen unzulässig. Rechtmäßig vorhandene bauliche Anlagen und Gebäude genießen Bestandschutz.

8. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9(1) Ziff. 10 BauGB

8.1 Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen (S) müssen von jeder Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen in den freizuhaltenden Sichtflächen höchstens 80 cm hoch sein.

8.2 Entlang der Landesstraße L205 ist ein Anbauabstand vom befestigten äußeren Fahrbahnrand von 20m einzuhalten. (Ausnahme Baufenster Flst.Nr. 344) Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO nicht zulässig. Für Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, können Ausnahmen zugelassen werden. Die Errichtung von Werbeanlagen ist in den vorgenannten Flächen nicht zugelassen.

9. Anpflanzen von Bäumen gem. § 9(1) Ziff. 25a BauGB

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmten Bäume zu pflanzen. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume verschiebbar.

Je Grundstück ist mindestens ein Laubhochstamm 1. Ordnung gemäß beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen.

10. Erhaltung von Bäumen

Im Bebauungsplan sind zu erhaltende Bäume durch Planzeichen festgelegt. Diese Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 und den Empfehlungen der RAS-LG4 zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Ziff. 25a

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen ausgewiesen mit der Zweckbestimmung, die in der Pflanzenliste aufgeführten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen anzupflanzen. In diesen Flächen sind vorzugsweise Hausgärten anzulegen.

12. Grünflächen gem. § 9(1) Ziff. 15 BauGB

Im Bebauungsplan sind öffentliche und private Grünflächen und Verkehrsgrünflächen festgelegt. Als öffentliche Grünfläche ist der „Dorfplatz“ Flst. Nr. 308/6 und das Grundstück Flst. Nr. 307/1 ausgewiesen. Die Verkehrsgrünflächen dienen der Begrünung der Erschließungsstraße (Straßenbegleitgrün) und sind damit Bestandteil der Straßenverkehrsfläche. Die privaten Grünflächen sind der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen vorbehalten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen, überdachten Stellplätze, Stellplätzen und sonstigen baulichen Anlagen ist unzulässig. Zufahrten und Zugänge zu den vorhandenen baulichen Anlagen und Gebäuden sind zulässig. Rechtmäßig vorhandene bauliche Anlagen und Gebäude genießen Bestandschutz.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ sind zweckbestimmte bauliche Anlagen zugelassen.

§3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB und § 56 LBO.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit diesem In- Kraft- Treten werden für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung alle bisher verbindlichen Bebauungspläne aufgehoben.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Überlingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

14.01.09

Ausgefertigt,

Große Kreisstadt Überlingen


Volkmar Weber, Oberbürgermeister

II. Hinweise

1. Geologie

Auf die ungesicherten bzw. unbekanntem Untergrundverhältnisse im Plangebiet wird hingewiesen. Den künftigen privaten Grundstückseigentümern wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

2. Immissionen

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes liegt die Landesstraße L 205. Der Baulastträger der Landesstraße ist zu Lärmschutzmaßnahmen nicht verpflichtet.

3. Denkmalpflege

Auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes §20 DSchG wird hingewiesen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde wie Scherben, Metallteile, Knochen, oder Befunde wie Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten o.ä. angetroffen werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

4. Geotechnik

Die Erstellung eines hydrologischen Gutachtens wird empfohlen, wenn eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist. Des Weiteren werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen. Beim Bau von Erdwärmesonden sind alle geltenden Vorschriften gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ 4. überarbeitete Neuauflage, UM Mai 2005 zu berücksichtigen. Nach der Erdwärmesondenkarte für den Bereich des Regionalverbands Bodensee- Oberschwaben liegt das Plangebiet in einer Fläche der Kategorie 1, d.h. Anlagen von Erdwärmesonden sind erlaubt. Die Untergrundverhältnisse für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden bis 200m Tiefe sind hydrogeologisch günstig.

5. Landesstraße L205

Im Bereich des Straßenkörpers der L205 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anpassungsarbeiten an das Niveau der L205 dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Bodenseekreis, Straßenbauamt vorgenommen werden.

Der L205 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Das Anlegen von Zu- bzw. Abfahrten von den einzelnen Grundstücken zur Landesstraße L205 ist nicht gestattet. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke darf nur von der Straße „Im Öschle“ aus erfolgen. Dies gilt auch für Baustraßen bzw. Baustellenzufahrten.

6. Bauvorlagen

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen- Gestaltungsplan beizufügen, in welchem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Öschle“ nachzuweisen ist.

III. Pflanzenliste

1.0 Bäume 1. Ordnung für Gärten und Straßen

- Acer platanoides	- Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Fraxinus excelsior	- Esche
- Quercus petraea	- Traubeneiche
- Quercus robur	- Stieleiche
- Tilia cordata	- Winterlinde
- Juglans regia	- Walnuß
- Obstgehölze als Hochstämme	

2.0 Bäume 2. Ordnung für Gärten und Straßen

- Acer campestre	- Feldahorn
- Alnus glutinosa	- Schwarzerle
- Alnus incana	- Grauerle
- Corylus colurna	- Baumhasel
- Prunus padus	- Traubenkirsche
- Pyrus calleryana	- Stadtbirne
- Sorbus intermedia	- Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	- Eberesche

3.0 Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen, in Gärten

- Malus domestica	- Apfel in Sorten
- Prunus avium	- Vogelkirsche
- Prunus domestica	- Pflaumen, Zwetschgen, Kirschen in Sorten
- Pyrus communis	- Holzbirne
- Pyrus domestica	- Birnen in Sorten

4.0 Sträucher für Randbepflanzungen, freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen

- Acer campestre	- Feldahorn
- Corylus avellana	- Haselnuß
- Cornus sanguinea	- Hartriegel
- Cornus mas	- Kornelkirsche
- Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
- Ilex aquifolium	- Stechpalme
- Ligustrum vulgare	- Liguster
- Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
- Prunus spinosa	- Schlehe
- Rosa canina	- Hundsrose
- Rosa glauca	- Hechtrose
- Rosa rubiginosa	- Weinrose
- Rosa majalis	- Zimtrose
- Rosa arvensis	- Kriechrose
- Rosa tomentosa	- Filzrose
- Rosa gallica	- Essigrose
- Sambucus nigra	- Holunder
- Salix caprea	- Salweide

- Salix purpurea	- Purpurweide
- Taxus baccata	- Eibe
- Sorbus aucuparia	- Eberesche

5.0 Gärten und Vorgartenbereiche

Wie unter 4.0, zusätzlich einheimische Blütensträucher (Flieder, Rosen u. a.), Blütenstauden

6.0 Berankung von Fassaden und Carports

Heimische Schling-, Rank- und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich, Clematis u. a.)

7.0 Hecken/geschnittene Hecken

- Carpinus betulus	- Hainbuche
- Ligustrum vulgare	- Liguster
- Cornus mas	- Kornelkirsche
- Taxus baccata	- Eibe

8.0 Arten für Unterpflanzungen

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z. B.

- Geranium artem	- Storchschnabel
- Hedera helix	- Efeu
- Lamium galeobdolon	- Goldnessel
- Pulmonaria angustifolia	- Lungenkraut
- Symphytum grandiflorum	- Wallwurz
- Vinca minor	- Immergrün

Aufgestellt am 25.01.2007, geändert am 12.11.2008

B&B GmbH, Architekten Ingenieure

**Grosse Kreisstadt Überlingen
Teilort Lippertsreute – Gemeinde Ernatsreute
Bebauungsplan „Im Öschle“**

IV. Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen:

- 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884 und 895)
2. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

14.01.09

Der Gemeinderat der Grossen Kreisstadt Überlingen hat am die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Im Öschle“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Planteil vom 15.01.2009 maßgebend.

§ 2 Gestalterische Festsetzungen

1. Dachgestaltung

- 1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 18-35 Grad.
- 1.2 Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäude sind abweichend von Satz 1 ohne Dachneigung zulässig. Flachdächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden müssen mit einer mindestens extensiven Begrünung ausgestattet werden.
- 1.3 Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt. Abweichungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Mansardendächer, Pultdächer. Flachdächer sind nicht zulässig.
- 1.5 Dachaufbauten sind zulässig. Die höchstzulässigen Firsthöhen dürfen mit Dachaufbauten nicht überschritten werden.
- 1.6 Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf die Hälfte der geplanten Dachlänge nicht überschreiten. Wiederkehre dürfen ein Drittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Summe aller Dachaufbauten und Wiederkehre darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 1.7 Je Gebäude ist nur eine Gaupenart gestattet.
- 1.8 Dächer sind mit Ziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken. Es sind rote-, braunrote-, und braune Ziegel oder ebenso gefärbte Dachsteine zu verwenden. Glänzende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig. Extensive Begrünungen von Hauptdächern sind zugelassen.
- 1.9 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Erdschutt zu überdecken (Mindestauftrag einschl. Drainageschicht 50 cm) und zu begrünen. Dächer können generell mit einer Begrünung versehen werden. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden.

2. Stauraum vor Garagen

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5m anzuordnen und herzustellen. Der Stauraum kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden, wenn Garage und Stauraum einer Nutzungseinheit (Wohneinheit) zugeordnet werden. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante von überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 2,50m einzuhalten

3. Auffüllungen, Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern. Ihre Höhe ist auf 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschten.

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

4. Bodenmaterial

Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial, ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

5. Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die angegebenen Pflanzenarten der Pflanzenliste zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Maschen- und Drahtzäune sind zulässig, wenn diese vollständig eingegrünt sind. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist mit Einfriedigungen aller Art, mit baulichen Anlagen und Gebäuden ein Mindestabstand von 0,5 Meter einzuhalten.

6. Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz- Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder als Rasengitterstein-Flächen herzustellen. Versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

7. Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

8. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen und auf dem Baugrundstück innerhalb der zulässigen Flächen herzustellen. Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes hergestellt sein.

9. Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung vom 13.11.1995. Den Bauanträgen bzw. Bauvorlagen sind Geländeprofile beizufügen, welche die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten.

§3 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. §56 LBO

§4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10(3) BauGB in Kraft. Mit diesem Inkrafttreten werden für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung alle bisher verbindlichen Bebauungspläne aufgehoben.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Überlingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

14. 01. 09

Ausgefertigt,

Große Kreisstadt Überlingen



Volkmar Weber, Obürgermeister

Grosse Kreisstadt Überlingen
Teilort Lippertsreute – Gemeinde Ernatsreute
Bebauungsplan „Im Öschle“

V. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Ernatsreute, dem Teilort Lippertsreute zugehörig. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nördlich ist die Landesstraße L 205 Gebiets abgrenzend. Östlich befindet sich ebenfalls die Landesstraße L 205, die von Westen kommend in die Ortschaft hineinführt. Im Süden schließt das Plangebiet auf die gesamte Länge an ein weiteres Wohngebiet im Gewann „Ernatsreute“ an.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke mit den Flurstücknummern: (Flst. Nr.) 344/23, 344/22, 344/21, 344/20, 344/19, 344/18, 344/17/ 344/16, 344/15/ 344/ 14, 344/13, 344/6, 344/34, 344/33, 344/35, 344, 344/1 (Straße „Im Öschle“) 308/6, 308/7/Teil, 308/5, 308/4, 308/3, 344/7, 344/9, 344/10, 344/11, 344/12, 344/30, 344/29, 344/28, 344/27, 344/26, 344/25, 344/24, 307/1, 307/Teil (Teil der L 205) und 502/Teil (Hutbühlstraße).

2. Rechtsgrundlagen

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

In der mit Erlass vom 12. August 1998 vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen- Owingen- Sipplingen ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungs-Verordnung (BauNVO) dargestellt. Der Bebauungsplan wird dem Entwicklungsgebot entsprechend gem. § 8 (2) BauGB) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan sind beachtet.

Für eine Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB sind die Voraussetzungen erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in einem Gebiet welches nach §34 BauGB zu beurteilen ist. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Die Pflicht für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht und Erhaltungsziele von FFH- und Vogelschutzgebieten stehen nicht entgegen. Ein Grünordnungsplan ist erstellt, die wesentlichen Inhalte sind in den Bebauungsplan eingeflossen

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet wurde im Jahr 1959 ein Straßen- und Baufluchtplan aufgestellt. In diesem Bauleitplan ist neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung auch die Erschließung festgesetzt. Geplant war eine 5,00 m breite Strasse mit einem Randstreifen von 50 cm auf der Nordseite und einem 1,50 m breiten Gehweg auf der Südseite. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt gemäß Strassen- und Baufluchtenplan insgesamt 7,00 m.

3. Anlass der Planung – Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet ist ein in den letzten Jahrzehnten gewachsenes Wohngebiet in räumlicher Nähe zum ursprünglichen Ortskern von Ernatsreute. Ein erheblicher Anteil an privaten Grünflächen prägt das Baugebiet, welche die vorhandenen, teilweise groß dimensionierten Baustrukturen gliedern. Störende Faktoren hinsichtlich der Gebäudevolumen, die die Maßstäblichkeit des Gebiets negativ beeinflussen, sind bisher nur vereinzelt festzustellen.

Grundstücksveräußerungen, häufig ausgelöst durch den sich vollziehenden Generationen-Wechsel, führen zu einem erheblichen Baudruck. Bauanträge, welche Gebäudeabrisse und eine intensivere bauliche Nutzung der Grundstücke beinhalten, können eine geordnete städtebauliche Entwicklung zugunsten der Erhaltung der Gebietsstruktur gefährden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Rechtsgrundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bilden. Eine nur restriktive Weiterentwicklung des Gebiets im Rahmen der vorhandenen

Bau- und Grünstrukturen sowie der gegebenen Besiedlungsdichte soll zugelassen werden. Damit soll dem Erhalt der ländlich geprägten und mit eigenständigem Charakter versehenen Ortschaft Rechnung getragen werden. Die Entwicklung eines z.B. vorstadtähnlichen Ortsteils ist aus städtebaulichen Gründen und Gründen der Ortsbilds- und Landschaftspflege nicht erwünscht.

Gemäß Straßen- und Baufluchtenplan aus dem Jahre 1959 ist die Erschließungsstrasse mit Trennprofil mit einer Gesamtbreite von 7,00 m festgesetzt. Eine derartige Konzeption ist heute nicht mehr zeitgemäß. Erschließungsstrassen in Wohngebieten können heutzutage trotz des hohen Fahrzeugaufkommens geringer dimensioniert werden, da die Möglichkeit besteht, diese als so genannte verkehrsberuhigte Bereiche auszubilden. Demzufolge ist das Ausweisen der Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich geplant.

4. Bestand

Wie bereits angedeutet, handelt es sich bei dem Baugebiet um ein typisches Wohngebiet aus den 60iger und 70iger Jahren, mit zum Teil relativ großen Grundstücken, welche in der Regel mit Einzelgebäuden bebaut sind. Es sind ausschließlich Wohngebäude vorhanden. Die Gebäude beinhalten in der Regel zwischen ein und drei Wohneinheiten. Die zweigeschossigen Gebäude sind in der Mehrzahl vorhanden. Die eingeschossigen Gebäude sind am Anfang und am Ende des Baugebiets vorzufinden. Dadurch ergibt sich eine Abstufung der Baumassen in der Höhenentwicklung, wodurch die Optik des Gesamtgebiets begünstigt wird.

Die Freiflächen sind durchweg gärtnerisch genutzt, wodurch in den letzten Jahrzehnten eine üppige Durchgrünung des Gebiets entstanden ist. Ein dichter Baumbestand ist am Anfang und am Ende des Plangebiets vorzufinden. In der Abstandsfläche zur Landesstraße L 205 ist partiell ebenfalls hoch gewachsene Vegetation vorhanden. Insgesamt ist das Gebiet relativ gut eingegrünt.

Die Erschließungsstraße „Im Öschle“ ist mehr oder wenig gradlinig, völlig ungestaltet, noch nicht erstmalig endgültig hergestellt und befindet sich in einem schlechten Ausbauzustand. Der Straßenraum wird teilweise als Parkierungsfläche genutzt, ein geordnetes Parken der Fahrzeuge ist jedoch nicht festzustellen. Mit Ausnahme eines Grundstücks (Flst. Nr. 344/16) werden alle Gebäude über diese Straße direkt erschlossen. „Gefangene“ Grundstücke sind ansonsten nicht vorhanden.

Das Plangebiet enthält zum jetzigen Zeitpunkt insgesamt 32 Baugrundstücke, von welchen zwei nicht bebaut sind. Als öffentliche Grünfläche ist der „Dorfplatz“ Flst. Nr. 308/6 und das Grundstück Flst. Nr. 307/1 ausgewiesen, welches der Eingrünung des Ortseingangs dient.

Die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt 828,46m². Die durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) ist ca. 0,14.

5. Geplante Bebauung

Grundsätzlich soll der Charakter der vorhandenen Wohnsiedlung nicht verändert werden. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen, die sich insgesamt am Bestand orientieren. Nachverdichtung soll allenfalls in den zulässigen Bauvolumen stattfinden, also wenn z.B. die zulässigen Grund- und Geschossflächen nicht ausgeschöpft sind. Abweichend von den bisherigen Bestimmungen des Straßen- und Baufluchtenplans ist geplant, die südöstliche Bauzeile anfangs nicht in zwei- sondern als eingeschossige Bauweise beginnen zu lassen. Damit erfolgt eine Anpassung an die gegenüberliegende Bauzeile, die ebenfalls eingeschossig vorhanden ist. Insgesamt ergibt sich dadurch eine Abstufung der Baumassen in der Höhenentwicklung, wodurch in städtebaulicher Hinsicht eine angepasste Einbindung in das Ortsbild erreicht wird.

Um die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gerecht bestimmen zu können, erfolgte die Einteilung des Plangebiets bestandsorientiert in mehrere Quartiere. In diesen Quartieren ist insbesondere die Grund- und Geschossflächenzahl gleichgestellt, ebenso die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse. Die differenzierte Vorgehensweise ist notwendig, da eine einheitliche Festlegung z.B. der Grund- und Geschossflächenzahl über das gesamte Gebiet aufgrund der unterschiedlichen Grundstückgrößen eine nicht erwünschte Nachverdichtung zur Folge hätte. Dies würde den Zielsetzungen des Bebauungsplans zuwiderlaufen. Der dörfliche Charakter der Gemeinde soll erhalten werden. Charakteristisch für die Ortschaft ist die aufgelockerte Bebauung mit landwirtschaftlichem Ursprung, verbunden mit einer großzügigen Durchgrünung der Freiflächen. Aus Gründen der Landschafts- und Ortsbildpflege sollen diese Strukturelemente erhalten bzw. gesichert werden.

Folgende lenkende Maßnahmen werden getroffen:

- Festlegung des Gebietstyps "Allgemeines Wohngebiet". Damit wird dem in der Umgebung überwiegend vorhandenen Gebietscharakter Rechnung getragen.
- Festsetzen der Grund- und Geschoßflächenzahl, (GRZ, GFZ) die sich am Bestand im Plangebiet orientiert und andererseits eine angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulässt.
- Festsetzen der Wand- und Firsthöhe. Die geplanten Gebäude sollen in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit teilweise ausbaubarem Dach möglich sein.
- Festsetzen der Bauweise, Firstrichtung und Dachneigung, mit dem Ziel, eine landschaftsverträgliche, durchlässige und für das Ortsbild typische Bebauung zu erreichen. Der Bebauungsplan setzt die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser fest.
- Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten. Dadurch soll eine ortsuntypische Verdichtung der Ortsrandlage verhindert werden. Insbesondere ist beabsichtigt, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.
- Festlegen von privaten Grünflächen, die ausschließlich der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern dienen sollen. (Anlegen von Haus-Nutzgärten) Zielsetzung ist die Erhaltung und Bildung von Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktion und Funktionen zur Verbesserung des Kleinklimas und des Austausches mit Frischluft.

Die Festsetzung für den notwendigen Stauraum vor den Garagen ermöglicht einerseits die Nutzung als zusätzliche Stellplatzfläche, andererseits wird die Verkehrssicherheit beim Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum erhöht.

Die Stellplatzverpflichtung soll aus Gründen des Verkehrs und aus städtebaulichen Gründen auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht werden. Dies ist notwendig, um einerseits das zu erwartende Fahrzeugaufkommen ordnungsgemäß versorgen zu können. Anhand von statistischen Erhebungen ist festzustellen, dass gerade in ländlichen Bereichen eine höhere Fahrzeugdichte vorhanden ist, also der Individualverkehr stärker ausgeprägt ist. Der ruhende Verkehr ist in ausreichendem Maß auf den Baugrundstücken unterzubringen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur wenige Parkierungsmöglichkeiten geplant. Die Erschließungsstraßen lassen ein regelmäßiges Parken auf der Straßenfläche nur in eingeschränktem Maße zu. Diesem Sachverhalt ist entsprechend Rechnung zu tragen. Es ist daher geplant, die Anlegung der Stellplätze vorzugsweise auf den privaten Grundstücken festzusetzen. Die geplanten Straßenräume sollen für Fußgänger und Radfahrer attraktiv gestaltet werden, um die Akzeptanz für eine entsprechende Nutzung zu erhöhen.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits jetzt im Bestand an zwei Stellen direkt an die Landesstraße L 205 angeschlossen. Dieser Zustand soll so beibehalten werden. Die Erschließungsstraße „Im Öschle“ verläuft auf eine Länge von ca. 390m von Westen nach Osten und ist bisher nur als Baustraße angelegt. Die Straße soll einen zeitgemäßen Ausbau erhalten, der insbesondere die Belange der schwächeren Verkehrsteilnehmer „Fußgänger und Fahrradfahrer“ berücksichtigt und soll erstmalig endgültig hergestellt werden. So wird geplant die notwendigen Flächen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigung- festzulegen.

Eine Trennung des Fahrzeug- und Fußgängerverkehrs ist nicht vorgesehen. Der Grunderwerb, welcher notwendig gewesen wäre, um ein Trennprofil (Straße mit separatem Gehweg) herzustellen, konnte wegen der nicht überwindbaren Widerstände bei den beteiligten Grundstückseigentümern nicht vollzogen werden. Daher kann die ursprünglich beabsichtigte Planung zum Teil nicht umgesetzt werden. Wegen der nicht zur Verfügung stehenden Flächen soll nun bei der Herstellung der Erschließungsstraße das Mischungsprinzip Anwendung finden. Beim Mischungsprinzip wird angestrebt im Fahrbahnbereich mehrere Nutzungen möglichst weitgehend miteinander verträglich zu machen. Zwangsläufige Folge ist jedoch das Ausweisen eines verkehrsberuhigten Bereichs, verbunden mit dem Verkehrszeichen 325 StVO. Positiv an dieser Lösung ist vor allem, dass die Flächen des verkehrsberuhigten Bereichs allen Verkehrsteilnehmern in gleichberechtigter Weise zur Verfügung stehen. Die höchstzulässige Geschwindigkeit für Kraftfahrzeuge ist hierbei auf 7 km/h beschränkt. Da die Straße „Im Öschle“ ausschließlich Erschließungsfunktion für die Anliegergrundstücke im Plangebiet hat, ist das Ausweisen als verkehrsberuhigter Bereich unter den gegebenen Umständen gerechtfertigt.

Grundlage für die Erschließungsplanung sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen. (EAE 85) Gemäß der neuen Straßenbauplanung sollen die Straßenbreiten zwischen ca. 3,00 m (Engstelle) und ca. 5,90 m betragen. Sichergestellt ist, dass der Begegnungsverkehr im Zusammenhang mit den Nutzungsansprüchen an eine Anwohnerstraße mit einer relativ geringen Gesamtlänge und einer reduzierten Geschwindigkeit auf 7 km/h geordnet stattfinden kann.

Um den Charakter des verkehrsberuhigten Bereichs auch optisch zu verdeutlichen, ist beabsichtigt, an mehreren Stellen der ca. 390m langen Straße Engstellen zu errichten, die einerseits den Verkehrsfluss verlangsamen sollen und andererseits die Unterbringung eines gewissen Maßes an Begrünung für die Gestaltung des Straßenraums ermöglichen. Damit diese Gestaltungselemente auch funktional dienlich sind, soll den Engstellen jeweils ein Stellplatz zugeordnet werden, die insbesondere den Besuchern des Gebiets zur Verfügung stehen sollen. Beabsichtigt ist, diese Stellplatzflächen entsprechend zu markieren. Das Parken soll nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sein.

Geplant ist, die Fahrbahnflächen mit einer Bitumendecke zu versehen. Ein separater Fußweg soll nicht hergestellt werden. Die Fahrbahnfläche verläuft beidseitig bis zur Straßenbegrenzungslinie und wird jeweils mit einer Pflasterzeile aus Naturstein eingefasst. Die Grünflächen sollen jeweils mit einer höhenversetzten zweizeiligen Pflasterung eingefasst werden, um den Bestimmungszweck zu verdeutlichen. Für die Stellplatzflächen wird Rasenpflaster vorgeschlagen, z.B. Betonsteinpflaster Tegula Rasa. Dadurch kann einerseits die erwünschte Wasserdurchlässigkeit der befestigten Flächen erreicht, andererseits die Begrünung des Straßenraums optimiert werden.

Der moderat geplante Straßenausbau wird sowohl den Aspekten der Verkehrssicherheit als auch den Anforderungen an Kosten- und Flächen sparende Ausführung des verkehrsberuhigten Bereichs in ausreichendem Maß gerecht.

7. Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer in öffentliche Kanäle kann sichergestellt werden. Geplant ist die Abwasserbeseitigung im Mischsystem. In wie weit eine Versickerung der nicht verschmutzten Oberflächenwässer zur Versickerung gebracht oder einer Vorflut zugeführt werden können wird derzeit geprüft.

8. Wasserversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann mengen- und druckmäßig sichergestellt werden.

9. Bodenschutz

Zielsetzung ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, sowie die Erhaltung der Bodenfunktionen unter Berücksichtigung einer notwendigen restriktiven, der Situation angepassten Bebauung. Konkrete Ziele sind z. B.:

- Minimierung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung durch die Ausweisung niedriger Grundflächenzahlen
- Sicherung des Mutterbodens, Lagerung in Mieten während den Bauphasen
- Begrenzung der Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß
- Sinnvolle Verwendung des überschüssigen Bodenmaterials, wie z. B. Massenausgleich und Wiederverwendung
- Restriktive Behandlung von Nebenanlagen

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich textliche Festsetzungen.

10. Grünordnung

Die Grünordnung ergibt sich bereits aus dem Bestand und darüber hinaus aus den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Rahmenpflanzung mit Hochstammlaubbäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße und innerhalb der privaten Grünflächen insbesondere entlang der Landesstraße bewirken mittel- und langfristig eine ausreichend gute Einbindung des Baugebietes in die Ortslage einerseits und in die umgebende Landschaft andererseits. Die hier geeigneten Baum- und Gehölzarten sind in der Pflanzenliste ausgewiesen (Anhang). Auf die textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

11. Umweltbericht | Eingriffs- Kompensationsbilanz

Die durch den Bebauungsplan „Im Öschle“ Ernatsreute vorbereiteten Eingriffe führen bei Umsetzung der im Grünordnungsplan aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu keinen erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie gehen nicht über das baurechtlich gesicherte Maß der Bebauung des seit 1959 existierenden Straßen- und Baufluchtenplans hinaus und bedürfen daher keiner naturschutzfachlichen Kompensation.

12. Nutzungskonflikte:

Nutzungskonflikte im Plangebiet sind nicht zu erwarten, da die vorhandene Nutzung eindeutig der Wohnnutzung zuzuschreiben ist und in dem Wohngebiet gebietsfremde Nutzungen nicht geplant sind. Nutzungskonflikte können in den Randbereichen auftreten, wo landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Dies ist nördlich und westlich der Fall. Diese Flächen werden zum jetzigen Zeitpunkt als Grünland genutzt. Sollten die Flächen landwirtschaftlich intensiver genutzt werden, so ist im Zusammenhang mit der Westwind- Drift mit Emissionseintrag im Zusammenhang mit der Ausbringung von Gülle oder Spritzmittel in das Wohngebiet zu rechnen. Die seit je her vorhandene Prägung des Umfelds von Ernatsreute durch die Landwirtschaft und die Akzeptanz dieser Situation durch die dortige Bevölkerung lassen erfahrungsgemäß zu der Feststellung führen, dass die Ausübung der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen- Landwirtschaft -Tierhaltung) hinsichtlich eventuell auftretender Emissionen zu keinen nennenswerten Konflikten führen wird. Die durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bedingten möglichen Geruchs- und Lärmemissionen sind allerdings nur den jetzigen Bewohnern des Gebiets bekannt.

Im östlichen und südlichen Bereich schließen allgemeine Wohngebiete an, von welchen störende Einflüsse nicht ausgehen werden.

13. Zusammenfassende Erklärung und Abwägung der Belange

- Der Gemeinderat der großen Kreisstadt Überlingen beschließt in seiner Sitzung vom 27.09.2006 die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Im Öschle“.
- Der Straßen- und Baufluchtplan aus dem Jahre 1959 wird auf Grund teilweiser Ungültigkeit durch Neuaufstellung in den neuen Bebauungsplan „Im Öschle“ übergeleitet.
- Das in Jahrzehnten gewachsene Wohngebiet in räumlicher Nähe zum Ortskern von Ernatsreute soll in seiner Gebietsstruktur erhalten werden. Damit wird dem Erhalt der ländlich geprägten und mit eigenständigem Charakter versehenen Ortschaft Rechnung getragen.
- Eine nur restriktive Weiterentwicklung des Gebiets im Rahmen der vorhandenen Bau- und Grünstrukturen sowie der gegebenen Besiedlungsdichte soll zugelassen werden. Die Entwicklung eines z.B. vorstadtähnlichen Ortsteils ist aus städtebaulichen Gründen und Gründen der Ortsbilds- und Landschaftspflege nicht erwünscht.
- Der neue Bebauungsplan setzt neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung auch die Erschließung festgesetzt. Die ursprünglich mit einer Gesamtbreite von insgesamt 7,00 m geplante Straße wird im Hinblick auf den Straßenausbau den heutigen Gegebenheiten und Anforderungen angepasst und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.
- Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung, der Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Die Pflicht für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, Erhaltungsziele von FFH- und Vogelschutzgebieten stehen nicht entgegen
- Ein Grünordnungsplan ist erstellt, die wesentlichen Inhalte werden in den neuen Bebauungsplan übernommen.

- Die durch den Bebauungsplan „Im Öschle“ Ernatsreute vorbereiteten Eingriffe führen zu keinen erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie gehen nicht über das baurechtlich gesicherte Maß der Bebauung des seit 1959 existierenden Straßen- und Baufluchtenplans hinaus und bedürfen daher keiner naturschutzfachlichen Kompensation.
- Es erfolgt eine zweimalige öffentliche Auslegung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse der Beteiligung werden einzeln untereinander und gegeneinander abgewogen, bewertet und entsprechend den Beratungsergebnissen in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit hatten insbesondere Bedenken und Einwendungen zu den zu erwartenden **Baukosten** im Zusammenhang mit dem Straßenausbau zum Inhalt. Die jetzige Planung orientiert sich an einer zeitgemäßen, flächen- und kostensparenden Konzeption. Die geplante Ausbaubreite liegt zwischen ca. 4,0 – 6,30m, je nach Vorhandensein der privaten, straßenseitigen Grundstücksgrenzen, auf die Rücksicht genommen werden soll. Kosteneinsparungen erfolgen somit durch Verringerung des Straßenquerschnitts, Verzicht auf separate Gehwege, Verzicht auf Grunderwerb, Verzicht einer aufwendigen Straßenbeleuchtung und Verzicht für den Einsatz aufwendiger Baumaterialien.

Ein weiteres Thema in der Abwägung waren Anregungen zum geplanten **Straßenausbau**. Der geplante Straßenausbau wurde teilweise als „städtisch“ beurteilt und in dieser Form abgelehnt. Es wurde auch mit einem vermuteten unverhältnismäßigen und daher teuren Straßenausbau argumentiert. Die geplanten Parkbuchten und Pflanzquartiere würden Parkraum vernichten, den Winterdienst erschweren und den Verkehr behindern. Eine Begrünung des Straßenraums wurde teilweise abgelehnt. Verschiedentlich wurde die Instandsetzung anstatt eines Neubaus gefordert. Gewünscht wurde eine einfache Straße mit funktionierender Entwässerung.

Planungsabsicht war es zunächst, insbesondere zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit und nicht zuletzt zur Verbesserung des Wohnumfelds in geringem Umfang regulierende Maßnahmen bzw. gestalterische Elemente einzuplanen. So wurde z.B. geplant, die notwendigen Flächen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigung- festzulegen. Geplant war, die höchstzulässige Geschwindigkeit für Fahrzeuge auf 7 km/h zu beschränken. Eine Trennung des Fahrzeug- und Fußgängerverkehrs sollte nicht vorgenommen werden. Die Flächen des verkehrsberuhigten Bereiches sollten allen Verkehrsteilnehmern in gleichberechtigter Weise zur Verfügung stehen. Um den Charakter des verkehrsberuhigten Bereichs auch optisch zu verdeutlichen, war beabsichtigt, an mehreren Stellen der ca. 390m langen Straße Engstellen zu errichten, die einerseits den Verkehrsfluss verlangsamen und andererseits die Unterbringung eines gewissen Umfangs an Begrünung für die Gestaltung des Straßenraums ermöglichen sollten. Damit diese Gestaltungselemente auch funktionieren, war beabsichtigt an den Engstellen jeweils ein Stellplatz zugeordnet werden.

Diese Planungsabsicht löste jedoch massiven Widerstand in der Bürgerschaft aus. Der Straßenausbau wurde in Folge auf ein Minimum reduziert. Bei dem nun geplanten Straßenausbau handelt es sich um einen Standardausbau für verkehrsberuhigte Bereiche. Die Straße wird mit einem einheitlichen Asphaltbelag hergestellt. Grünflächen im Straßenbereich mit Bäumen sind in der aktuellen Planung nicht mehr vorgesehen.

Anregungen zur **Parksituation** waren zu berücksichtigen und abzuwägen. Befürchtet wurde, dass sich die ohnehin schon schwierige Parksituation verschärfen wird, wenn die Erschließungsstraße wie geplant ausgebaut und gestaltet wird. Durch die geplanten Pflanzquartiere würden Stellplätze verloren gehen. Mehrfach wurde gewünscht, dass wie bisher geparkt werden darf. Zusätzlicher Parkraum wurde vereinzelt vermisst.

Zur Entschärfung der Parksituation ist auf dem Grundstück Flst.Nr. 344/1 ein Bedarfsparkplatz mit ca. 7 Stellplätzen festgesetzt. Weitere Flächen zur Ausweisung von Stellplätzen stehen innerhalb des Plangebiets nicht zur Verfügung. Für zusätzliche Flächen hätte Grunderwerb getätigt werden. Dies scheiterte jedoch ebenfalls am Widerstand der Grundstückseigentümer. Der Stadt Überlingen ist es nach aufwendigen Verhandlungen nicht gelungen die für den ursprünglich geplanten Ausbau der Erschließungsstraße notwendigen Flächen erwerben zu können. Die Grundstückseigentümer waren zum größten Teil nicht gewillt, notwendige Flächen für die Herstellung der Erschließungsstraße in der ursprünglichen Planung abzutreten. Die Herstellung von weiteren Parkplätzen ist daher nicht möglich. Die notwendigen Stellplätze müssen bedarfsgerecht auf den einzelnen Grundstücken hergestellt werden.

Die ursprünglich geplanten **Parkbuchten** waren Anlass für vielfache Anregungen. Im Zusammenhang mit der ursprünglich vorgeschlagenen Stellplatzplanung war es Absicht im öffentlichen Straßenraum ca. 9 Stellplätze als Parkbuchten herzustellen, um einerseits ein geordnetes Parken innerhalb des Straßenraums zu erreichen, andererseits um die Gradlinigkeit des Straßenverlaufs gezielt zu unterbrechen. Allerdings kollidierte diese Planungsabsicht vielfach mit den örtlichen Gegebenheiten. Vorhandene und nicht veränderbare Zufahrten entlang der Straße zu den einzelnen Grundstücken müssen nach heutigen Erkenntnissen im Wesentlichen im Bestand zu erhalten werden. Auf die ursprünglich geplanten Parkbuchten wurde nach massiven Widerständen verzichtet.

Die Auswirkungen bzw. die Maßnahmen des **Grünordnungsplans** wurden vielfach als nicht angemessener Eingriff in das Privateigentum empfunden und daher abgelehnt. Insbesondere Festsetzungen von Bepflanzungen wurden nicht gutgeheißen.

Ursprünglich festgesetzte private Grünflächen zwischen den Gebäuden mit dem Zweck die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden und damit die Durchgrünung im Plangebiet sicherzustellen, kollidierten vielfach mit den örtlichen Gegebenheiten im Bestand. Hier sind oftmals Zufahrten und sonstige bauliche Anlagen vorhanden, für welche die einzelnen Grundstückseigentümer Bestandschutz verlangen. Trotz dass der Bestandschutz in keiner Weise beschränkt wurde aus Gründen der in Frage zu stellenden Vollzugsmöglichkeit der Zukunftsplanung auf die Grünflächen zwischen den Gebäuden gänzlich verzichtet werden, nicht zuletzt aus Gründen der Gleichbehandlung der einzelnen Grundstückseigentümer.

Zunächst getroffene Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Thema **Einfriedigungen** waren vielfach Anlass, Einwendungen zu erheben. Eingriffe in die Selbstbestimmung wurden befürchtet.

Vorschlag war es zuerst, Einfriedigungen als Mauern und Maschendraht nicht zuzulassen. Hintergrund der Einschränkung war, Ortsbild störende und den Straßenraum verbauende Einfriedigungen nicht zuzulassen, also z.B. Mauern, Maschendrahtzäune oder sonstige Drahtzäune. Holzlattenzäunen und lebende Einfriedigungen sollte der Vorzug gegeben werden. Nachdem nach den Darstellungen der Grundstückseigentümer Drahtzäune vielfach der Verkehrssicherung der Grundstücke dienen sollen, wurden Drahtzäune für allgemein zulässig erklärt, mit der Maßgabe, dass diese eingegrünt werden.

Die Festsetzung bez. der Einschränkung der **Wohneinheiten** wurde vereinzelt als familienfeindlich empfunden.

Die Zahl der Wohneinheiten soll aus städtebaulichen Gründen eingeschränkt werden. Bei dieser Festsetzung wurde der Maßstab des Bestands zu Grunde gelegt. Eine untypische Verdichtung der Ortsrandlage soll vermieden werden. Die ohnehin schon prekäre Parksituation soll nicht verschärft werden, da jede zusätzliche Wohneinheit zusätzlichen Stellplatzbedarf nach sich zieht. Für das Einzelhaus sollen 3 Wohneinheiten zugelassen, für ein Doppelhaus eine Wohneinheit je Haushälfte. Diese Festsetzung läuft dem derzeitigen Bestand im Durchschnitt gesehen nicht entgegen. Die vorhandenen Wohnungsgrößen entsprechen dem Bedarf nach familieneigneten Wohnungen.

Vereinzelt wurde gefordert, die **bauliche Nutzung** an den größten Häusern im Plangebiet auszurichten und eine Geschosserhöhung zuzulassen.

Der dörfliche Charakter der Gemeinde soll erhalten werden. Charakteristisch für die Ortschaft ist die aufgelockerte Bebauung mit landwirtschaftlichem Ursprung, verbunden mit einer großzügigen Durchgrünung der Freiflächen. Grundsätzlich soll der Charakter der vorhandenen Wohnsiedlung nicht verändert werden. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen, die sich insgesamt am Bestand orientieren. Nachverdichtung soll allenfalls in den zulässigen Bauvolumen stattfinden, wenn z.B. die zulässigen Grund- und Geschossflächen nicht ausgeschöpft sind.

Abweichend von den bisherigen Bestimmungen des Straßen- und Baufluchtenplans ist festgesetzt, die südöstliche Bauzeile anfangs nicht als zwei- sondern als eingeschossige Bauweise beginnen zu lassen. Damit erfolgt eine Anpassung an die gegenüberliegende Bauzeile, die ebenfalls eingeschossig vorhanden ist. Insgesamt ergibt sich dadurch eine Abstufung der Baumassen in der Höhenentwicklung, wodurch in städtebaulicher Hinsicht eine angepasste Einbindung in das Ortsbild erreicht wird. Um die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gerecht bestimmen zu können, erfolgte die Einteilung des Plangebiets bestandsorientiert in mehrere Quartiere. In diesen Quartieren ist insbesondere die Grund- und Geschossflächenzahl gleichgestellt, ebenso die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse. Die differenzierte Vorgehensweise ist notwendig, da eine einheitliche Festlegung z.B. der Grund- und Geschossflächenzahl über das gesamt-

te Gebiet aufgrund der unterschiedlichen Grundstückgrößen eine nicht erwünschte negative Nachverdichtung zur Folge hätte. Dies wäre den Zielsetzungen des Bebauungsplans zuwidergelaufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die privaten Belange der Bürgerschaft in der Planung weitestgehend Berücksichtigung finden konnten. Der Bebauungsplan berücksichtigt jedoch auch die Belange der Allgemeinheit im Hinblick auf das Gemeinwohl und die Daseinsvorsorge. Die Bürgerinnen und Bürger haben maßgeblich und intensiv am Ergebnis des Bauleitplans mitgewirkt.

14. Bodenordnung

Die Stadt Überlingen wird die Straße „Im Öschle“ auf eigenen und bereits erworbenen Fläche erstmalig endgültig herstellen. Weiterer Grunderwerb ist nicht mehr erforderlich; es werden keine Grunderwerbsverhandlungen mehr geführt.

15. Flächenbilanz

- Bruttobauland:	29.538 m ²	100,00 %
- überbaubare Fläche	5.569 m ²	19,00 %
- nicht überbaubare Fläche:	11.918 m ²	40,00 %
- Nettobauland:	17.487 m ²	59,00 %
- private Grünflächen:	8.144 m ²	27,50 %
- öffentliche Grünflächen:	1.539 m ²	5,50 %
- Grünflächen gesamt:	9.683 m ²	33,00 %
- Straßenverkehrsflächen:	2.368 m ²	8,00 %

16. Kosten

Die Kosten der Erschließung des Plangebietes betragen:

- Straßen- und Wegebau:	€231.000.-
- Beleuchtung:	€ 30.000.-

14. 01. 09

Große Kreisstadt Überlingen, den



Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Ekkehard Böhler, Freier Architekt