

„In den Lettenäckern“

Textteil

Satzung

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lettenäcker", Stadtteil Lippertsreute

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 11. Juli 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lettenäcker" unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) 1981, Planz. V 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 18.12.1979 (Ges.Bl. 1980 S. 42)
5. § 3 Abs. 2 und §§ 6, 7, 13, 73 + 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770).
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1955 (Ges.Bl. S. 129 in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1/1976).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Fesetzungen im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

1. dem "zeichnerischen Teil" M 1 : 1000 vom
2. den Bebauungsvorschriften vom
3. dem Grünordnungsplan M 1 : 1000 vom

Der Satzung beigefügt sind:

1. Die Begründung
2. Ein Übersichtsplan M 1 : 5000

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer aufgrund von § 73 LBO er-
gangene Bestandteile dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Überlingen, den 25. Okt. 1984



Der Gemeinderat:

Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

für den Bebauungsplan "Lettenäcker" der Stadt Überlingen, Ortsteil Lippertsreute

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauGG)

I. Art der baulichen Nutzung

I. 1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung

II 1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die Angaben sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen.

II. 2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.

Die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan. Sie gilt als Höchstgrenze.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

III. 1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Die Gebäudelänge darf bei den eingeschossigen Gebäuden nicht unter 13 m betragen.

III. 2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen im Lageplan.

III 3. Zulässige Zahl der Wohnungen .

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

IV. Sonstiges

IV. 1 Nebenanlagen

Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilerkästen werden als Ausnahme (§ 14 Abs. 2 BauNVO) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

IV. 2 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 2 Nr. 25 BBauG)

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen über Pflanz- und Erhaltungsgebote im privaten Grundstücksbereich sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG. Die Bepflanzung ist spätestens in der nächstfolgenden Pflanzzeit nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes vorzunehmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I. 1 Antennen

Es ist unzulässig, mehr als eine Antenne auf einem Gebäude anzubringen.

II. Dachgestaltung und Dachform

- 1.1 Es sind nur Satteldächer zugelassen.
- 1.2 Kniestöcke sind bis maximal 0,60 m zugelassen. Maßgebend für die Höhe des Kniestockes ist das Maß von Oberkante Fußboden der letzten Obergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante.
- 1.3 Als Dacheindeckungsmaterial sind nur Biberschwanzziegel und Betondachsteine oder flach gemuldete Pfannenziegel bzw. Dachsteine in heller bis mittlerer ziegelbrauner Farbe zugelassen.
- 1.4 Für ggffs. erforderlich werdende Reinigungsarbeiten an den Kaminen über Dach sind der Dachdeckung angepaßte Dachtritte in der Farbe der Ziegeldeckung zu verwenden.
- 1.5 Zum Ausbau des Dachgeschosses ist auf der Nordseite und auf der Südseite je eine Schleppegaupe mit einer Gesamtlänge von höchstens 1/7 der Hauptdachlänge zugelassen. Die lichte Gaupenhöhe, gemessen von FFB darf 1,90 m nicht überschreiten. Der Ansatzpunkt des Gaupendaches am Hauptdach darf nicht höher liegen als 2,00m vom First in der Dachneigung gemessen.
- 1.6 An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offenen Gesimsen und vorgehängter Rinne waagrecht gemessen von 0,60 - 0,80 m, je nach Kniestockhöhe, auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge von ca. 0,30 m auszuführen. Größere Dachvorsprünge mit Flugsparren bis 0,60 m werden zugelassen. Diese sind als Windbretter mit Zahnleisten auszuführen. Dies gilt auch für evtl. zum Einbau kommende Gaupen.

- 1.7 Die giebelseitig mögliche Anbringung von Balkonen wird in der Auskragungstiefe in Abhängigkeit vom giebelseitigen Dachvorsprung beschränkt auf jeweils 0,20 m weniger Ausladung als der Dachvorsprung aufweist. Die Einziehung in den Dachraum wird zugelassen. Die Geländer solcher Balkone sind in Holz auszuführen, wobei landschaftsfremde (z.B. alpenländische) Formgebung nicht zugelassen wird.

III. Gestaltung der Gebäude

- 3.1 Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden auszubilden. Für die Gestaltung der Außenwandflächen werden zugelassen: gebrochen getönte Putze von feiner bis mittlerer Körnung (gescheibter Putz) ohne gekünsteltes rustikales Aussehen.
- 3.2 Daneben sollen einfache senkrechte Holzschalungen, z.B. Decken- und Bodenschalung, verwendet werden. Einfache konstruktive Fachwerkausführungen sind zulässig.
- 3.3 Die PKW-Abstellplätze sind als offene Einstellplätze oder geschlossene Garagen in den Baukörper so einzubinden, daß die Dachflächen der Hauptdächer mit gleicher Neigung darübergezogen werden können.

IV. Einfriedigungen und Nebenanlagen

- 4.1 In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfeldern sind Sichthindernisse jeder Art über 0,70 m über Fahrhahnoberkante unzulässig.
- 4.2 Im Innenbereich (Erschließungsbereich) sind Scherenzäune oder senkrechte Lattenzäune bis 0,60 m Höhe zugelassen. Entlang den Fahrbahnen müssen die Zäune um 0,50 m von Fahrbahnkante zurückgesetzt erstellt werden.

V. Gestaltung der Freiflächen

Die befahrbaren Grundstücksflächen sind wahlweise als wassergebundene Decken (kein Asphalt) oder mit Naturpflaster oder naturähnlichem Betonpflaster herzustellen.

VI. Anlagen der Außenwerbung

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 200 dürfen Anlagen der Außenwerbung weder angebracht noch aufgestellt werden.

VII Zufahrtsbreiten

Die Zufahrtsbreiten zum Grundstück einschließlich eines seitlichen angeordneten Kfz.-Abstellplatzes darf entlang der Straße 5,00 m Breite nicht übersteigen.

VIII Festsetzung der Sockelhöhe

Die Sockelhöhen (EFH) sind im Beiplan zum Bebauungsplan festgesetzt.

Überlingen, den 25. Okt. 1984

Der Gemeinderat:



Bürgermeister



Bebauungsplan "Lettenäcker", Stadtteil Lippertsreute, Stadt Überlingen

B e g r ü n d u n g

I. Planungsanlaß

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteiles Lippertsreute zwischen der Landesstraße 200 und der Kreisstraße 7769. Der Flächennutzungsplan der Stadt Überlingen ist am 12.06.1980 genehmigt und am 14.11.1980 wirksam geworden.

Im Ortsteil Ernatsreute weist der Flächennutzungsplan keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten aus. Im Stadtteil Lippertsreute ist die oben beschriebene Fläche die einzige Erweiterung für eine Wohnbebauung. Bebaubare Grundstücke sind innerhalb des Stadtteiles kaum mehr vorhanden, oder sie werden nicht abgegeben, da sie für die landwirtschaftlichen Betriebsstellen selbst benötigt werden. Die Gemeinde kommt deshalb der Verpflichtung des § 1 Abs. 3 BBauG nach. Nach dieser Bestimmung sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Erweiterungsmöglichkeit ergibt elf Bauplätze in offener Bauweise.

ii. Planungsvorbereitung

2.1 Der vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Siplingen-Owingen ist am 14.11.1980 wirksam geworden. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

2.2 Bestandsaufnahme

Östlich der Bruckfelder Straße sind drei Wohngebäude vorhanden. Nördlich des Bebauungsplangebietes ist der Werkhof der Fa. Leander Reichle ansässig. Nach Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grundstück an.

III. Abwasserbeseitigung

Die aus dem Plangebiet anfallenden Abwässer können in die Verbandskläranlage des Zweckverbandes Salemer Aach eingeleitet werden. Die Stadt Überlingen ist Mitglied in diesem Zweckverband.

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bei der Verwirklichung des Planes müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen von der Stadt Überlingen erworben werden. Die Straßenflächen sind unbebaut. Eine Umlegung nach § 45 ff BBauG ist nicht geplant. Die Erschließungsmaßnahmen (§ 123 ff BBauG - Kanal, Straßen und Gehwege -) sollen nach Plan ausgeführt werden. Es werden Grundstücksverhandlungen über die freiwillige Abtretung des in Anspruch zu nehmenden Grundeigentums geführt. Bleiben diese Verhandlungen erfolglos, bietet der Bebauungsplan die Grundlage für die Enteignung (§ 85 ff BBauG).

V. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen, betragen ca. DM 540 000.-

Kanalisation	DM 170.000.-
Straßenbau	DM 370 000.-

Die Finanzierung der notwendigen Erschließung setzt sich aus Beiträgen und Eigenmitteln zusammen. Die Baumaßnahme wird zu gegebener Zeit in den Haushalt der Stadt Überlingen aufgenommen.

|||

VI. Schallschutzmaßnahmen

Aus Gründen des Immissionsgesetzes fordert das Gewerbeaufsichtsamt zwischen dem Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet Maßnahmen, um die Lärmeinwirkung zu mindern. Dies erfordert eine 2,50 m hohe und bepflanzte Schallschutzmauer.

Überlingen, den 25. Okt. 1984

Der Gemeinderat:




Bürgermeister