

**„Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
Weiler Ziegelei“ Deisendorf**

**Textteil**

- Ausfertigung -



**Stadt Überlingen / Bodensee  
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
„Weiler Ziegelei“, Deisendorf**

**(Stand 30. November 2009)**

Nr. 61.622/551.7 Urkundenhaftverschl.  
Nr. 60.622/551.5 Urkundenhaftverschl.  
Nr. 60.622/550.7 Urkundenhefter

- **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**
- **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**
- **Hinweise**
- **Begründung**
- **Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

Anlagen:

- **Städtebaulicher Entwurf**
- **Rechtsplan**

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

im Bereich

### „Weiler Ziegelei“, Deisendorf

Aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 + 1 und § 34 Abs. 5 BauGB in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.09 (Gbl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen am in öffentlicher Sitzung die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Weiler Ziegelei“, beschlossen.

#### Rechtsgrundlagen:

1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

4.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Nr. 16 S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.09 (GBl. S. 185)

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil der Satzung vom April 2009.

## **§ 2**

### **Vorhaben**

Für die Bebauung im Bereich der Klarstellungsflächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

## **§ 3**

### **Zulässigkeitsbestimmungen**

1.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich

- des Maßes der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung mit seiner typisch dörflich geprägten Bebauung einfügen
- die Erschließung gesichert ist
- eine dem dörflichen Erscheinungsbild entsprechende Eingrünung der Vorhaben nachgewiesen wird.

2.

Die Errichtung von Neubauten ist im Bereich der Ergänzungsflächen nur in den im beiliegenden Lageplan ausgewiesenen Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) zulässig.

## **§ 4**

### **Festsetzungen**

Für die Bebauung im Bereich der Ergänzungsflächen werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 9 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

**1. Grund- und Geschossfläche (§ 19 und 20 BauNVO)**

Die auf den Baugrundstücken jeweils zulässige Grund- und Geschossfläche ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgesetzt. Grundlage für das Maß der baulichen Nutzung ist die überbaubare Grundstücksfläche ohne die Ausgleichsflächen.

**2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

**3. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Durch Eintrag im Planteil sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Die Baumstandorte können bis zu 3 m vom festgesetzten Standort abweichen. Bei Abgang der Bäume sind diese wieder gleichwertig zu ersetzen.

Entlang der Überlinger Straße sind Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste 1 (Pflanzqualität 3xv mB StU 18-20) zu pflanzen.

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein weiterer Laubbaum aus den Pflanzenlisten 2-4 zu pflanzen. Bereits im Plan dargestellte Bäume können dabei angerechnet werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen nördlich der Häuserzeile Überlinger Straße Nr. 14 bis 22 und im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche sowie in den Vorgärten am Andelshofer Weg sind ebenfalls gemäß Pflanzenliste 2 zu realisieren.

Auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen ist zur Ortsrandeingrünung ein landschaftstypischer Streuobstgürtel aus hochstämmigen Obstbäumen (Stammhöhe mindestens 1,80 m) gemäß Pflanzenliste 4 anzulegen.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffen werden private Grünflächen mit Pflanzgeboten (wie unter 3.0 dargestellt) als Ausgleichsflächen und – maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Eigentümer der Grundstücke selbst auf eigene Kosten durchzuführen. Die damit verbundenen Einschränkungen sowie die Unterhaltungspflicht sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Im Einzelnen stellen sich die Maßnahmen wie folgt dar:

- den Baugrundstücken „Andelshofer Weg“ Nr. 23, 25, 27 und 29 sind die westlich und südlich dieser Grundstücke gelegenen privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten für hochstämmige Obstbäume (Stammhöhe mindestens 1,80 m) gemäß Pflanzenliste 4 als Ausgleichsflächen zugeordnet.
- den Baugrundstücken „Andelshofer Weg“ Nr. 24, 26, 28 sind die südlich und östlich dieser Grundstücke gelegenen privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten für hochstämmige Obstbäume (Stammhöhe mindestens 1,80 m) gemäß Pflanzenliste 4 als Ausgleichsflächen zugeordnet.
- dem Baugrundstück „Überlinger Straße“ Nr. 1 ist die östlich gelegene private Grünfläche mit Pflanzgeboten für hochstämmige Obstbäume (Stammhöhe mindestens 1,80 m) gemäß Pflanzenliste 4 zugeordnet.
- den Baugrundstücken „Überlinger Straße“ Nr. 10, 12, 12a, 12b, 20 und 22 ist die zentral auf Fl. St. Nr. 179/13 gelegene private Grünfläche mit Pflanzgeboten gemäß Pflanzenliste Nr. 2 sowie die Baumreihe entlang der Überlinger Straße gem. Pflanzenliste 1 als Ausgleichsfläche zugeordnet.
- den Baugrundstücken „Überlinger Straße“ Nr. 4, 6, 8, 8a, 8b und 8c sind die südlich, östlich und nördlich gelegenen privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten für hochstämmige Obstbäume (Stammhöhe mindestens 1,80 m) gemäß Pflanzenliste 4 als Ausgleichsflächen zugeordnet.
- der Zurücknahme der Waldkante werden Ausgleichsmaßnahmen gem. Landeswaldgesetz durch den Grundstückseigentümer bzw. Vorhabensträger als Verursacher zugeordnet.

## § 5

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 03. 12. 10

  
Sabine Becker, Oberbürgermeisterin





## Örtliche Bauvorschriften

### Satzung

#### **Über die Örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Weiler Ziegelei“ Deisendorf, Stadt Überlingen / Bodensee**

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (Gemeindeordnung GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.09 (Gbl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen am \_\_\_\_\_ in öffentlicher Sitzung die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Weiler Ziegelei“ beschlossen.

### Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3. Werbeanlagen / Automaten
4. Gestaltung der Freiflächen
5. Versickerung von Niederschlagswasser
6. Stellplatzverpflichtung
7. Verfahrensvorschriften

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Plan M 1 : 1000 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Weiler Ziegelei“ Deisendorf entspricht.

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

##### **2.1 Baukörper**

Die Baukörper sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile untereinander nicht verunstaltend wirken.



## **2.2 Dachform**

Zulässig sind Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung. Bei Anbauten sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind *nur mit Satteldächern* zulässig.

## **2.3 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung beträgt 32° - 45°.

Bei Garagen und Anbauten ist eine Dachneigung von 25° - 38 ° zulässig.

## **2.4 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte oder ziegelbraune Materialien zu verwenden.

Garagen und Anbauten sind mit demselben Material wie das Hauptgebäude einzudecken.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

## **2.5 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind zulässig als

- Schleppgaupen,
- Giebel-, / giebelständige Gaupen mit Satteldach

Gaupen sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Gesamtbreite der Wiederkehre / Zwerchhäuser darf maximal 30 % der Gebäudelänge betragen.

Die Summe aller Dachaufbauten und Wiederkehre / Zwerchhäuser darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart zulässig.

Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Oberhalb und unterhalb der Gaupen ist die Dachfläche auf einer Breite von jeweils mind. 50 cm durchlaufend auszubilden.

Die Dachaufbauten und Wiederkehre / Zwerchhäuser sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

## **2.6 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte, d.h. so genannte Negativgaupen, sind unzulässig.

Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Grösse von 90/90 cm. Pro Dachseite sind je Gebäude maximal 2 Dachflächenfenster zugelassen. Die Dachflächenfenster sollen einheitliche Fensterformate aufweisen.

## **2.7 Fassaden- und Wandgestaltung**

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- einfache Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung, Stülpchalungen,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien und Glasbausteine.

Wintergärten in Stahl- oder Holzkonstruktion sind zulässig.

Für Garagen sind Fassaden nur als einfache Holzschalungen und verputzt zulässig.

Erker und erkerähnliche Anbauten sind nicht zulässig.

## **2.8 Farbgestaltung**

Für die Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden, Garagen und außenliegenden Mauern sind gebrochene Weißtöne, helle, gedeckte Erdfarben sowie Farbtöne, die auf die Farbgebung der umliegenden Gebäude abgestimmt sind, zulässig.

Bei Holzschalungen sind gedeckte Lasurfarben, die die Holzstruktur erkennen lassen, zulässig.

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

## **2.9 Nebenanlagen / Wintergärten**

Wintergärten sind im gestalterischen Zusammenhang mit den jeweiligen Haupt-Baukörpern zu realisieren.

## **2.10 Balkone**

Balkone sind nur als dem Baukörper vorgesetzte Konstruktionen zulässig.

## **2.11 Doppelhäuser**

Bei Doppelhäusern müssen die Gestaltung von Fassaden, Dach, Dachaufbauten und Fenstern (Format, Sprosseneinteilung) einheitlich erfolgen. Es sind einheitliche Baustoffe zu verwenden.

## **3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der eigenen Leistung unterhalb der Traufe zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

Sie dürfen eine Einzelgröße von 0,75 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Fahnen sind unzulässig.

Spielautomaten sind nur innerhalb von Räumen und im Rahmen einer gaststättenrechtlichen Genehmigung zulässig.

## **4.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die vorhandene Topographie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Gebäude müssen sich dem Gelände anpassen. Gelände-Veränderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

Entlang der Landesstrasse 200a sind Geländemodellierungen als Lärmschutz zulässig.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

#### 4.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Einfriedungen müssen an den, den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten, einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand einhalten.

#### 5.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Retentions- und Versickerungsflächen zu sammeln und zu versickern. Der Überlauf kann an den vorhandenen Gräben / Wasserlauf angeschlossen werden.

Die erforderlichen Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### 6.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzpflicht für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

Für Wohnungen bis zu einer Größe bis 40 m <sup>2</sup> :	1 Stellplatz,
für Wohnungen von über 40 m <sup>2</sup> bis zu 70 m <sup>2</sup> :	1,5 Stellplätze,
für Wohnungen mit einer Größe von über 70 m <sup>2</sup> :	2 Stellplätze.

Sich ergebende Bruchteile werden aufgerundet.

#### 7.0 Verfahrensvorschriften

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

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

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den

02  
03.02.18

  
Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



## **Hinweise:**

### **1. Landwirtschaft:**

Die Nutzer + Bewohner des Plangebietes haben sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlicher Nutzflächen einzustellen. Zumutbare nutzungsbedingte Immissionen sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Betriebe sollen auf die Wohnnutzung in der Nähe ihrer Hofstellen und Nutzflächen Rücksicht nehmen.

### **2. Höhenaufnahmen:**

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen und zu prüfen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstrasse beizufügen.

### **3. Wasserwirtschaft**

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet sich in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nussdorf“. Die Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1992 ist zu beachten.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Grundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an die auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisenden Mulden und Versickerungsflächen anzuschließen.

Bei der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist sicherzustellen, dass dieses oberflächlich über die belebte Bodenzone versickert. Erforderliche Versickerungsmulden sind nach dem Arbeitsblatt ATV A-138 zu bemessen.

Die Planung von Regenwasseranlagen zur Rückhaltung, Versickerung und/oder Ableitung ist von der Stadt Überlingen zu genehmigen.

### **4. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **5. Erdaushub**

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben und kann zur Herstellung einer Geländemodellierung entlang der Straße als Lärmschutzwall verwendet werden.

Bei der Anlieferung von Erdaushub von Baustellen, die bereits einmal bebaut waren oder anderweitig Anlass zur Besorgung schädlicher Bodenveränderungen geben, sind die Kiesgrubenbetreiber kraft Auflagen in ihrer Genehmigung verpflichtet ein entsprechendes Gutachten über die Unbedenklichkeit des Erdaushubes zu verlangen.

### **6. Brandschutz**

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gem. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 - Az.: 5-5400/213 - GABI Nr. 30 S. 653) herzustellen.

### **7. Privatweg**

Aufgrund des erheblich höheren Verkehrsaufkommens ist der Anschluss des Privatweges an die L 200a verkehrlich zu verbessern. Die Zufahrt ist auf eine Länge von 15 m bituminös oder gleichwertig zu befestigen und gefällemäßig so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser der Landesstraße zugeführt wird.

Die Herstellung des Straßenanschlusses ist mit dem Regierungspräsidium Tübingen - Bauleitung Überlingen, Bahnhofstraße 5 bzw. mit der Straßenmeisterei abzusprechen.

### **8. Immissionen**

Die im Planentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der L 200a. Das Baugebiet ist durch die Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

### **9. Baumpflanzungen**

Die Neupflanzung der Bäume entlang der L 200a ist wegen der Einhaltung des Lichtraumprofils mit dem Regierungspräsidium Tübingen - Bauleitung Überlingen, Bahnhofstraße 5, vor Pflanzbeginn abzustimmen. Eine Pflanzung auf Straßengrund wird nicht zugelassen.



## Pflanzenliste

### 1. Laubbäume 2. Ordnung entlang der Überlinger Straße

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Prunus avium Plena (Pflanzqualität 3xv mB StU 18-20)		Gefüllt blühende Vogelkirsche

### 2. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für Grünflächen, Haus- und Vorgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Corylus colurna	-	Baumhasel
Juglans regia	-	Walnuß
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus domestica	-	Speierling
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

### 3. Bäume 3. Ordnung für Haus - und Vorgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Aesculus carnea x briotti	-	Scharlach-Roßkastanie
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

### 4. Obst-Hochstämme für Hausgärten / Grünflächen/ Ortsrandbegrünung

Apfel in regionalen Sorten, z.B.	- Berlepsch
	- Bohnapfel*
	- Börtlinger Weinapfel*
	- Goldparmäne
	- Goldrenette*
	- Gravensteiner
	- Jonathan
	- Schweizer Orange*
Birnen in regionalen Sorten, z.B.	- Bayer. Weinbirne*
	- Geißhirtle
	- Palmischbirne*
	- Pastorenbirne
	- Schweizer Wasserbirne*

\* = für den Streuobstanbau geeignete Sorten, die gem. Liste der Landesanstalt für Pflanzenschutz während der vergangenen Jahre weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren (Stuttgart 1995)  
Stammhöhe mindestens 1,80 m



Kirschen in regionalen Sorten, z.B.

- Grosse schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassins frühe Herzkirsche
- Schneiders späte Knorpel

Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

Juglans regia	-	Walnuß
Prunus avium	-	Vogelkirsche

### 5. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen

Botanischer Name		Deutscher Name
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	-	Esche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix alba	-	Silber-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Salix viminalis	-	Korb-Weide

### 6. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen und für Hausgärten

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.		
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa glauca	-	Hecht-Rose
Rosa majalis	-	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Weinrose
Rosa rugosa	-	Apfel-Rose

### 7. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

wie vorstehend, zusätzlich

Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Philadelphus coronarius	-	Bauern-Jasmin
Syringa	-	Flieder
Taxus baccata	-	Eibe
Strauchrosen		

## 8. Geschnittene Hecken für Hausgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

## 9. Fassadenbegrünung für Hauswände

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis montana	-	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea anomala ssp.	-	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Glycine, Blauregen

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (*Vitis*) und verschiedene Kletterrosen möglich.

## 10. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	-	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"	-	Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende		
Vinca minor	-	Immergrün
heimische Stauden, z.B.		
Alchemilla mollis	-	Frauenmantel*
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel*
Lamium maculatum	-	Taubnessel*
Ranunculus acris	-	Hahnenfuß*
u.a.		

\*auch für außerhalb der Einfriedungen gelegene Staudenrabatten in Kombination mit weiteren Blütenstauden

## **Begründung**

### **Inhalt:**

#### **Begründung**

- 1.0 Lage + räumlicher Geltungsbereich der Satzung
- 2.0 Anlass der Planung / Planungsziele
- 3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan / bestehende Rechtsverhältnisse
- 4.0 Bebauung
- 5.0 Ver- und Entsorgung
- 6.0 Planungsinhalte
- 7.0 Erschließung
- 8.0 Grünordnung
- 9.0 Eingriff-Ausgleichsregelung
- 10.0 Kosten

### **1.0 Lage + räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage des Überlinger Teilortes Deisendorf und östlich des Gewerbegebietes „Oberried“ sowie des Gewerbe-Schul- und Sondergebietes „Rengoldshausen“.

Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,1 ha und wird begrenzt

- im Norden von dem Gewerbebetrieb „Ziegelei Ott“,
- im Süden + Südwesten von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die eine Zäsur zwischen der Ortslage von Deisendorf und dem Weiler „Ziegelei“ bilden,
- im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Landesstrasse L 200a (Überlingen – Salem) quert das Plangebiet in West- Ost- Richtung.

Die Erschließung erfolgt über die Landesstrasse L 200a und davon abzweigend den Andelshofer Weg und die Ziegeleistraße.

### **2.0 Anlass der Planung / Planungsziele**

Der Weiler „Ziegelei“ in Deisendorf entstand ursprünglich durch die Ansiedlung des Ziegeleibetriebes und den damit verbundenen Bau von Betriebswohnungen. In den vergangenen Jahrzehnten wurden weitere Bauvorhaben realisiert, aufgrund struktureller Veränderungen werden die früheren Betriebswohnungen auch von Nicht-Betriebsangehörigen bewohnt.

Nachdem Bauwünsche von 4 langjährig im Weiler ansässigen Familien vorlagen, stellte sich die Frage nach dem Umgang mit dieser Splittersiedlung insgesamt. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen waren hier ursprünglich keine Bauflächen ausgewiesen. Die Bebauung weiterer Flächen ohne Einbindung in eine längerfristige Konzeption hätte dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprochen.

Um die vorliegenden Bauwünsche möglichst rasch realisieren zu können und damit auch die betroffenen Familien am Ort zu halten, wurde das Instrument der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB gewählt mit dem Ziel, einen schnellstmöglichen Verfahrensablauf einerseits, aber auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung – auch durch umfangreiche örtliche Bauvorschriften - andererseits zu gewährleisten.

Gegen die ursprünglich vorgesehene Außenbereichssatzung gem. § 35 BauGB wurden seitens des Regionalverbandes und des Landratsamtes Bodenseekreis erhebliche Bedenken geäußert, weil die rechtliche Grundlage hierfür nicht gegeben sei.

Durch die Planung sollen die Rechtsgrundlagen zur Erstellung von Wohngebäuden zur Eigenentwicklung des Weilers Ziegelei geschaffen werden.

### **3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan / bestehende Rechtsverhältnisse**

Die erforderliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist zwischenzeitlich erfolgt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen (3. Teiländerung) als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **4.0 Bebauung**

Vorgesehen ist die Ausweisung von 12 zusätzlichen Wohngebäuden im Bereich der Ergänzungssatzung.

Größe und Platzierung der Baufenster sowie Gebäudehöhen orientieren sich an der vorhandenen städtebaulichen Situation. Baufenster sind dort ausgewiesen, wo es aus städtebaulicher Sicht notwendig ist, Position und Ausdehnung der Bebauung festzulegen. Während die zur Ortsrandlage nach Westen und Osten orientierten Gebäude eingeschossig ausgewiesen sind, ist entlang der Landesstrasse die zweigeschossige Bauweise zulässig.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften beschränken sich auf Punkte, die für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes und für die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

## **5.0 Ver- und Entsorgung**

Es ist der Anschluss an das ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz geplant.

Anfallendes Oberflächenwässer wird über Retentions- und Versickerungsmulden, die parallel zum Bau der Gebäude herzustellen sind, versickert.

## **6.0 Planungsinhalte**

Im Bereich der Ergänzungssatzung werden ausgewiesen:

- Baufenster gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse)
- Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 11. BauGB für die Erschließung von Baufenstern entlang der L200a und die Erschließung des landwirtschaftl. Grundstückes Fl.St. Nr. 174
- private Grünflächen als Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB
- Pflanzgebote für Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25a. BauGB
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke und Abstandsflächen zur Landesstraße)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (entlang der Landesstraße).

Im Bereich der Klarstellungssatzung werden keine planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

## **7.0 Erschließung**

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt durch eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die Ziegeleistraße und den Andelshofer Weg. Sowohl die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie auch Ziegeleistraße und der Andelshofer Weg zweigen von der L 200a ab, weitere Zu- und Ausfahrten von und auf die Landesstraße sind nicht vorgesehen. Die ursprünglich vorgesehene, sich an den Grundstücksgrenzen orientierende Zufahrt auf die L 200a wurde zugunsten einer nahezu rechtwinkligen Anbindung an die Landesstrasse verändert.

Überprüft wurde auch die Anlage einer Erschließungsfläche parallel zur L200a, nördlich der an der Landesstrasse gelegenen Baukörper und Baufenster, mit Anschluss an die Ziegeleistraße. Durch die einseitige Bebauung wäre dies jedoch eine unwirtschaftliche Lösung und würde zu einer Übererschließung des Bereichs führen, die zudem mit weiteren Eingriffen in die vorhandene Situation verbunden wäre.

## **7.1 Ruhender Verkehr**

Die erforderlichen Stellplätze müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden.

## **8.0 Grünordnung**

Durch die behutsame Dimensionierung der Baufenster und die Ausweisung von Grünflächen als Ausgleichsflächen sowie Pflanzgeboten für Bäume (Ortsrandbegrünung) sind in der vorliegenden Planung die Belange der Grünordnung gewahrt.

## **9.0 Eingriff-Ausgleichsregelung**

Die Planung ist gem. §§ 18 und 19 BNatSchG als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten. Die zu erwartenden Eingriffe sind aufzuzeigen und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auswirkungen ergeben sich schwerpunktmäßig auf folgende Schutzgüter:

- Orts- und Landschaftsbild
- Boden (Versiegelung)

Die Schutzgüter Klima/Luft, Flora/Fauna und Naherholung sind aufgrund der örtlichen Situation untergeordnet betroffen und können durch die Maßnahmen auf den ausgewiesenen Ausgleichsflächen mit ausgeglichen werden.

Die Belange des Schutzgut Wasser (Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung) werden durch die gesetzlichen Vorgaben des bad.-württ. Wasserrechtes gewahrt.

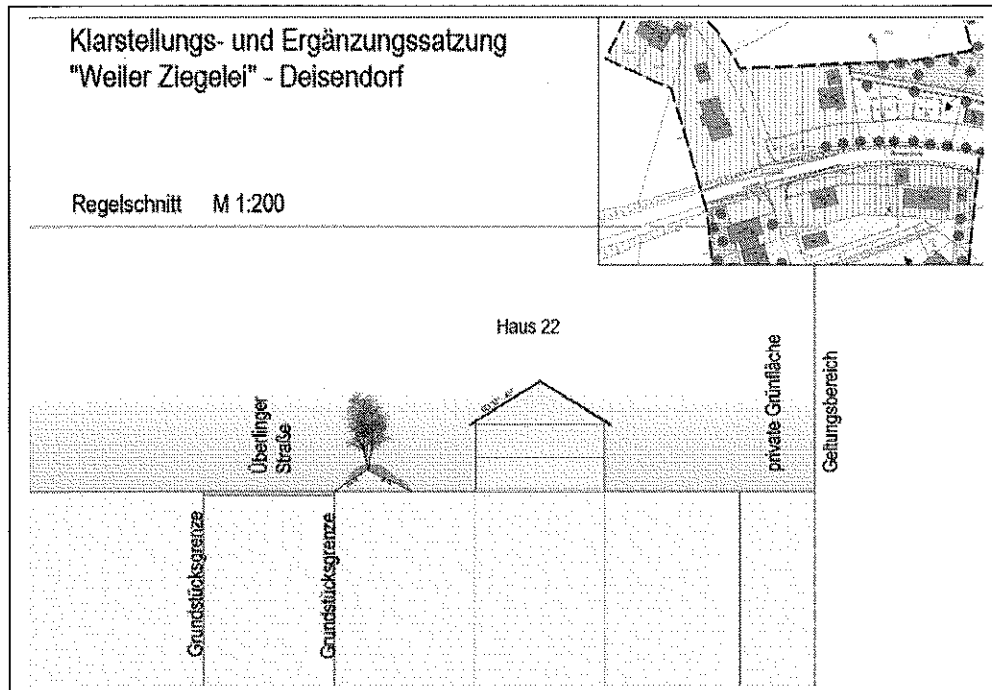
Ein weiterer Eingriff entsteht durch die Zurücknahme der Waldkante. Dieser ist vom Grundstückseigentümer bzw. Vorhabensträger als Verursacher gem. Landeswaldgesetz auszugleichen.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind - zur Eingrünung des Ortsrandes und Einbindung in die Landschaft - innerhalb des Plangebietes private, extensiv gepflegte Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume auf bisher zum überwiegenden Teil als intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen.

Die Ausgleichsflächen sind quartiersweise den einzelnen Baugrundstücken der Ergänzungssatzung zugeordnet:

- Flächen nördlich der „Überlinger Straße“ (Grundstücke Nr. 10, 12, 12a, 12b, 14, 16, 18, 20, 22): Die Erweiterung bzw. Ergänzung der vorhandenen Bebauung findet innerhalb der Ortslage statt und betrifft das Landschaftsbild nicht oder nur unwesentlich. Durch die Planung entstehen vier neue Baugrundstücke.  
Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt deshalb die Ausweisung einer zentralen Grünfläche mit entsprechenden Pflanzgeboten und die Anlage

einer durchgehenden Baumreihe entlang der „Überlinger Straße“. Durch die ausgewiesenen „Flächen entlang der Landesstraße L 200a, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist zudem gewährleistet, dass die Flächen zwischen Straße und Bebauung als Gärten angelegt werden.



- Flächen am nordöstlichen Rand des Plangebietes (Grundstücke „Überlinger Straße“ 4, 6, 8, 8a, 8b, 8c): Die vorhandenen Gebäude ragen spornartig in die freie Landschaft. Durch die Ergänzung der Bebauung nach Norden durch drei neue Baugrundstücke entsteht ein geschlossener Siedlungsrand, der durch vorgelagerte private Grünflächen (1.700 m<sup>2</sup>) mit Pflanzgeboten für Bäume gestärkt und in die Landschaft eingebunden wird.
- Flächen westlich des „Andelshofer Weg“ (Grundstücke Nr. 23, 25, 27, 29): das bestehende Gebäude und die drei zusätzlichen Baufenster stellen den westlichen Ortsrand dar, der aus Richtung Überlingen exponiert gelegen und gut einsehbar ist. Deshalb sind den Bauflächen größer dimensionierte, private Grünflächen (1.690 m<sup>2</sup>) mit Pflanzgeboten für Bäume vorgelagert.
- Flächen östlich des „Andelshofer Weg“: (Grundstücke Nr. 24, 26, 28 und „Überlinger Straße“ Nr. 1 und 3), hier entstehen zwei neue Baugrundstücke: sie stellen den vorhandenen, südlichen und östlichen Ortsrand dar und ragen in die Grünzäsur zwischen Deisendorf und dem Weiler Ziegelei. Deshalb sind auch hier zur Ortsrandeingrünung private Grünflächen (980 m<sup>2</sup>) mit Pflanzgeboten für Bäume vorgelagert.

Die Flächen, die zur Eingrünung des Ortsrandes als Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild ausgewiesen sind, sind flächenmäßig größer als die von einem Eingriff durch Versiegelung betroffenen Flächen für das Schutzgut Boden.

Durch die insgesamt 12 neuen Baugrundstücke werden inkl. der Flächen für Nebenanlagen ca. 2.400 m<sup>2</sup> neu versiegelt.



Demgegenüber stehen private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume zur Ortsrandeingrünung auf insgesamt 4.370 m<sup>2</sup> Fläche, die zuvor überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt wurden.

Durch die dargestellten Ausgleichsflächen kann der Eingriff in alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

### **11.0 Kosten**

Der Stadt Überlingen entstehen Planungskosten.

## Begründung der Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Baugestaltung ermöglichen.

Sie betreffen insbesondere

- **Gestaltung der Freiflächen**

Versiegelte Flächen sind nur im Bereich der Strassen zulässig. Alle anderen Flächen (Stellplätze, Lagerflächen etc.) sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Für die Durchgrünung des Plangebietes ist je 300 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Jedem Baugesuch ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen.

- **Werbeanlagen, Automaten**

Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage dürfen Werbeanlagen nur unterhalb der Traufen und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Fahnen sind generell unzulässig, da diese das Ortsrand- und Landschaftsbild empfindlich stören würden.

- **Retention und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll in offenen Mulden gesammelt und in Retentions- und Ableitungsflächen eingeleitet werden.

Überlingen, den .....<sup>02</sup> 03.04.10 ..... Überlingen, den .....<sup>02</sup> 02.04.10 .....

  
Sabine Becker, Oberbürgermeisterin

  
H. Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt

