

„Max-Bommer-Weg“

Textteil

Große Kreisstadt Überlingen: Bebauungsplan „Max-Bommer-Weg“,



- **Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen**
 - **Hinweise**
 - **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**
 - **Begründung mit Umweltbericht**

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	3
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen	3
§ 3 Ausnahmen und Befreiungen	10
§ 4 Ordnungswidrigkeiten	10
§ 5 Inkrafttreten	10
HINWEISE	11
SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	13
§ 1 Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften	13
§ 2 Örtliche Bauvorschriften	13
§ 3 Ordnungswidrigkeiten	15
§ 4 Inkrafttreten	16
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT	17
1. Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	17
2. Planungserfordernis und Planungsziel	17
3. Einordnung in die Bauleitplanung.....	17
4. Bestand	18
5. Planung.....	19
6. Plandaten.....	24
7. Bodenordnung.....	24
8. Kosten	24
9. Umweltbericht – allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
ANLAGE 1 - PFLANZLISTEN.....	27
ANLAGE 2 - SYSTEMSCHNITT	30
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 ABS. 4 BAUGB	31
Umweltbericht	

Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745), hat der Gemeinderat am 18. Oktober 2006 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Max-Bommer-Weg“ beschlossen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2004 (BGBl. IS 2414).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I.S. 58).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 20. September 2006 maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB und § 16 (2) BauNVO)

Die maximal zulässige Grundstücksnutzung wird durch Planeintrag festgesetzt.

- Grundfläche (GRZ) siehe Planeintrag
- Geschossfläche (GFZ) siehe Planeintrag
- Zahl der Vollgeschosse siehe Planeintrag

2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Wandhöhen der Gebäude gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

- Wandhöhe max. 6.50m

Die Firsthöhe gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Oberkante First

- Firsthöhe max. 10.50m

3 Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die im Plan fixierte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) als Obergrenze festgesetzt.

Das Sockelgeschoss beziehungsweise Untergeschoss darf nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (6) LBO Baden-Württemberg in Erscheinung treten.

4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die maßgebliche Grundstücksfläche (MGF) festgesetzt. Die maßgebliche Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung privater oder öffentlichen Grünflächen nicht eingeschränkt. Die maßgebliche Grundstücksfläche bezieht sich auf das grundbuchmäßige Grundstück. Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan eingetragen.

5 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die höchstzulässige Geschossflächenzahl ist in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan eingetragen.

6 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechen den Eintragungen in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung als Höchstwert festgesetzt.

7 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zulässig sind gemäß Eintragung in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (HG).

8 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die festgesetzten Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.

9 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden ist durch Eintrag im Plan festgesetzt.

10 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Pro Baugrundstück ist eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO zulässig.

11 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) sowie innerhalb der Baufenster zulässig. Auf den privaten Grünflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

12 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

13 Technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung von schädlichen Umwelteinflüssen i.S. der Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die Gebiete in denen immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen zu treffen sind bzw. empfohlen werden sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

1 Lärmpegelbereich III

Gebäudefronten, bei denen der Lärmpegelbereich III ermittelt wurde sind im Plan mit 1 gekennzeichnet.

In den vom Lärmpegelbereich III betroffenen Gebäudefronten sind die Schallschutzklassen der Fenster von Aufenthaltsräumen so zu wählen, dass das resultierende Schalldämm-Maß für Außenbauteile (Wände und Fenster) **mindestens 35 dB** beträgt. Das heißt der Lärm zwischen außen und innen soll um mindestens 35dB reduziert werden.

2 Lärmpegelbereich IV

Gebäudefronten, bei denen der Lärmpegelbereich IV ermittelt wurde sind im Plan mit 2 gekennzeichnet.

In den vom Lärmpegelbereich IV betroffenen Gebäudefronten sind die Schallschutzklassen der Fenster von Aufenthaltsräumen so zu wählen, dass das resultierende Schalldämm-Maß für Außenbauteile (Wände und Fenster) **mindestens 40 dB** beträgt. Das heißt der Lärm zwischen außen und innen soll um mindestens 40dB reduziert werden.

3 Beurteilungspegel ≥ 49 dB(A) nachts

Gebäudefronten, bei denen nachts Beurteilungspegel von 49 dB(A) und mehr auftreten sind im Plan mit 3 gekennzeichnet.

Für Schlafräume und Wohnräume mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen, die nur über Fenster an Gebäudefronten mit ≥ 49 dB(A) verfügen, wird die Ausstattung mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter) empfohlen.

Beurteilungspegel ≥ 55 dB(A) nachts

Gebäudefronten, bei denen nachts Beurteilungspegel von 55 dB(A) und mehr auftreten sind im Plan mit 4 gekennzeichnet.

Schlafräume und Wohnräume mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen, die nur über Fenster an Gebäudefronten mit ≥ 55 dB(A) verfügen, sind mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter) auszustatten.

Empfehlungen:

- Die Anordnung der Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten wird empfohlen.
- Wegen der Hochlage der Brück sollten Fenster von Schlafräumen in den Dachgeschossen in Dachgauben und nicht als Dachflächenfenster angeordnet sein.

14 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen.

Die im zeichnerischen Teil mit Schrägschraffur dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit verkehrsberuhigtem Ausbau, als niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr, vorgesehen.

Die Aufteilung der Gesamtfläche in Fahrbahn, öffentliche Stellplatz- und Verkehrsgrünflächen kann im Rahmen der vor der Ausführung erforderlichen Detailplanung noch Änderungen erfahren. Sie ist bezüglich der Aufteilung nicht verbindlich.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Pflanzlisten und in Höhe des Sachwertes durchzuführen.

Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Abstand 0.50m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.

15 Geländeanpassung an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden.

Die Anschlussflächen der privaten Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsfläche, durch entsprechend weich Modellierung des Geländes, anzupassen.

16 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden ist fachgerecht abzutragen und wiederzuverwenden (siehe BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Oberboden ist in Mieten von höchstens 1.00m Höhe zu lagern, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

17 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 und (1) 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Sie sind extensiv zu nutzen und mit heimischen Pflanzen und standortgerechten Hecken (siehe Pflanzliste III, Anhang 1) zu bepflanzen.

18 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 (1) 15 BauGB)

Der im Plan eingetragene Spielplatz ist zu erhalten und naturnah zu gestalten.

Empfehlung: Neugestaltung des Spielplatzes mit Geländemodellierung, verschiedenen Materialien, Vegetationsstrukturen (z.B. Weidenhäuschen), robusten Strauchpflanzungen zum Max-Bommer-Weg.

19 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung (ORG) (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die im Plan eingetragene Öffentliche Grünfläche im Hangbereich zur Lippertsreuter Straße ist entsprechend des Charakters der Lippertsreuter Straße als Ortseingang zu gestalten (siehe Eintrag im Plan ORG). Entlang der Lippertsreuter Straße sind vier Bäume gemäß Pflanzliste Ib (Anlage 1) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzqualität ist mindestens H mB 18-20. Der Standort darf um maximal 2m von den im Bebauungsplan angegebenen Standorten abweichen.

20 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan als erhaltenswert eingezeichneten Bäume sind in ihrem Bestand zu schützen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18920 und RAS-LG 4).

Im Bereich des geplanten Retentionsbeckens sind alle Bäume Stammdurchmesser > 15cm zu erhalten und ggf. Schutzmaßnahmen während der Bauzeit zu treffen.

21 Erhalt der bestehenden Böschungsoberkante (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die innerhalb der privaten Grünfläche befindliche Geländekante entlang der L 200 Lippertsreuter Straße ist zu erhalten (siehe Eintrag im Plan **[B]**). Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.

22 Weitgehender Erhalt des bestehenden Gehölzrandes (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

Auf der Böschung zur L 200 Lippertsreuter Straße sind grundsätzlich alle Gehölze zu erhalten (siehe Eintrag im Plan **[GR]**). Bäume die höher sind als die zugelassene Firsthöhe dürfen in begründeten Fällen gefällt werden (z.B. Verbesserung der Besonnung des Grundstücks). Für jeden gefällten Baum sind fünf regionaltypische Sträucher zum Aufbau eines neuen Gehölzrandes zu pflanzen (Siehe Anlage 2 - Systemschnitt; Arten siehe Anlage 1 - Pflanzliste IV).

23 Pflanzung von mittelkronigen Bäumen am Max-Bommer-Weg (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Entlang des Max-Bommer-Weges sind zwölf Bäume gemäß Pflanzliste Ia (Anlage 1) zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H mB 18-20). Sechs davon sind auf Privatgrund geplant und unterhaltspflichtig. Die anderen sind auf öffentlichen Flächen geplant. Der Pflanzstandort darf um maximal 2.00m von dem im Plan angegebenen Standort abweichen. Die damit verbundenen Einschränkungen sowie die Unterhaltspflicht sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

24 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Auf Privatgrundstücken, die größer als 300m² sind, ist je angefangene 500m² Grundstücksgröße ein mittelkroniger Baum gemäß Pflanzliste II (Anlage 1) zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H mB 14-16). Bestehende und im Bebauungsplan festgesetzte Bäume werden angerechnet.

Empfehlung: An den zur Landschaft angrenzenden Grundstücksseiten sind bevorzugt standortgerechte Hecken zu pflanzen, Arten siehe Pflanzliste III (Anlage 1).

25 Private Ausgleichsfläche auf Flurstück 978 (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die als private Grünfläche ausgewiesene Ausgleichsfläche des Flurstücks 978 (siehe Eintrag im Plan **[A]**) ist extensiv zu nutzen. Es sind standortgerechte Hecken gemäß Pflanzliste III (Anlage 1) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Außerdem sind zwei großkronige Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Empfehlung: Esskastanien (*Castanea sativa*)). Die Pflanzqualität ist mindestens H mB 18-20. Die damit verbundenen Einschränkungen sowie die Unterhaltspflicht sind von den Grundstückseigentümern zu tragen. Der Pflanzstandort darf um maximal 2.00m von dem im Bebauungsplan angegebenen Standort abweichen

26 Dachbegrünung § 9 (1) 25 a BauGB)

Empfehlung: Eine extensive Dachbegründung auf Dächern mit einer Neigung < 10° (z.B. bei Garagen und Carports) mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm wird empfohlen.

27 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Von den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen befinden sich zwei innerhalb und drei außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es handelt sich bei den Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB um Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB.

Die Areale K2 (Extensivierung von Grünland) und K3 (Ergänzung des Feldgehölzes) innerhalb des Plangebietes sind deckungsgleich mit den nach § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche Grünflächen fixierten Teilen der Parzellen 799/1, 978 und 544/4 Gemarkung Überlingen. Das Areal der Ausgleichsmaßnahme K5 (Streuobstwiese) befindet sich auf dem Flurstück 555 Gemarkung Lippertsreute. Das Areal der Ausgleichsmaßnahme K6 (Öffnung des verdolten Espachs) befindet sich auf dem Flurstück 3302/8 Gemarkung Überlingen bzw. Teilen davon. Das Areal der Aufforstungsfläche K7 (Aufforstung St. Johannserbühl) befindet sich auf dem Flurstück 3314 Gemarkung Überlingen. Die Flächen sind entsprechend der vorzunehmenden Zuordnung für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen als K2, K3 sowie K5 bis K7 bezeichnet. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen K1 und K4 sind vollständig für den Ausgleich der möglichen Erweiterung vorgesehen.

Die Anlage der Ausgleichsflächen (K2, K3, K5 bis K7) bzw. die Durchführung der Maßnahmen sowie die anschließende Pflege und Unterhaltung erfolgt durch die Stadt. Die der Stadt Überlingen entstehenden Kosten werden gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen auf die Erwerber der neuen Baugrundstücke umgelegt. Soweit Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken ausgewiesen sind, sind diese durch die Eigentümer der Grundstück selbst auf eigene Kosten durchzuführen. Die o.g. Maßnahmen stellen sich wie folgt dar:

Innerhalb des Plangebietes**K2 Extensivierung von Grünland (54m²)**

Die öffentlichen Grünflächen am nordöstlichen Plangebietsrand sind extensiv zu pflegen. Die Flächen werden 2-3x jährlich gemäht, die erste Mahd findet zwischen 20. Mai und 20. Juni statt, die zweite frühestens sechs Wochen danach. Keine Düngung.

K3 Ergänzung der Feldhecke (70 m²)

Verluste der Feldhecke an der Einmündung des Max-Bommer-Wegs in die Owinger Straße sind weitmöglichst auf der öffentlichen Grünfläche zu ersetzen (ca. 70 m²) siehe Pflanzliste IV, Anhang 1.

Außerhalb des Plangebietes**K5 Umwandlung von Ackerflächen in extensive Streuobstwiesen im Streuobstsortengarten in Lippertsreute (0,64 ha)**

Auf dem Flurstück Nr. 555 in den Brühlwiesen östlich von Lippertsreute sind 0,64ha Ackerfläche in extensiv genutzte Streuobstwiesen umzuwandeln. Es sind insgesamt 55 Hochstammobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Dem Ausgleich der Bebauung von Flurstück 978 müssen, außer den Maßnahmen auf dem Flurstück selbst, hiervon vier Hochstammobstbäume zugeordnet werden.

Vorgesehen ist die Pflanzung regionaltypischer, teils vom Aussterben bedrohter Obsthochstämme in der Pflanzqualität StU 10-12 gemäß Pflanzliste V, Anlage 1. Die Bäume erhalten für etwa 7 (-10) Jahre einen Erziehungsschnitt, danach alle 2 Jahre einen Überwachungsschnitt.

K6 Öffnung des verdolten Espachs auf 45m

Auf dem Flurstück Nr. 3302/8 Gemarkung Überlingen wird der Espach auf einer Länge von 45m geöffnet. Auf der gesamten Länge wird ein 1m breiter Streifen mit Hochstaudenflur sowie ein 1.5m breiter Gehölzsaum angelegt. Die Maßnahme erhält über einen Zeitraum von 3 Jahren eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

K7 Aufforstung des Flurstück 3314 im St. Johannerbühl (3.564m²)

Von der 1,8 ha großen Fläche sind bereits 0,95 ha aufgeforstet. Von der übrigen Fläche werden weitere 3.564m² zur Kompensation der Waldumwandlung aufgeforstet.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahme

Für den Eingriff auf den Flurstücken 544/4, 799/1, 800, 800/1, 801, und 978 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen ganz oder teilweise vorgesehen:

Eingriff	Ausgleichsmaßnahme				
	K2 Extensivieren von Grünland	K3 Ergänzung Feldgehölz	K5 Streuobstwiese	K6 Espachöffnung	K7 Aufforstung
Städtische Baugrundstücke (Teil Fl.St. 800)	100%	100%	26%	--	100%
Verkehrsflächen: Max-Bommer-Weg (Fl.St. 544/4, Teil Fl.St. 978 u. 799/1); Planstraße A (Teile Fl.St. 800, 800/1, 801); Planstraße B (Teil Fl.St. 800)	--		36%	100%	--
Weg zwischen Planstraße A und B; Weg ab Planstraße B (jeweils Teile Fl.St. 800)	--		4%	--	--
Flurstück 978	--		7%	--	--
Investor - Baugrundstücke (Teil Fl.St. 800),	--		27%	--	--
Summe	100%	100%	100%	100%	100%

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten

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

Überlingen, 02. Oktober 2006

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 20.12.2006



Volkmar Weber, Oberbürgermeister



Hinweise

Lärm-Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Max-Bommer-Weg ist die Lärmeinwirkung der L 200 (Lippertsreuter Straße), der Owinger Straße und der L 192 (B31 alt) auf die zu bebauende Fläche ermittelt worden und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV, die bei Straßenneubauten einzuhalten sind, durch das Ingenieurbüro Gabriele Schulze, Verkehrsplanungen, Immenstaad, beurteilt worden.

Die höchsten Beurteilungspegel werden sich im Prognosejahr 2020 mit 59 bis 62 dB(A) nachts entlang der Owinger Straße und mit 54 bis 57 dB(A) nachts entlang der L 200 ergeben, unter Berücksichtigung der Impulsgeräusche durch die Fahrbahnübergänge zum Espachviadukt. Damit werden sogar die Grenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB(A) nachts, die bei Straßenneubauten in Mischgebieten einzuhalten sind, an den straßenseitigen Gebäudeseiten der straßennahen Gebäudereihen überschritten. In allgemeinen Wohngebieten liegen die Grenzwerte der 16. BImSchV nachts bei 49 dB(A). An den Gebäuden, die sich in der zweiten Gebäudereihe befinden, entstehen Beurteilungspegel bis zu 53 dB(A) (Max-Bommer-Weg). Damit wird der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts der bei Straßenneubauten in Wohngebieten einzuhalten ist, in diesem Bereich, überschritten. Die ebenfalls untersuchte Planstraße C liegt in einem möglichen zweiten Planabschnitt.

Auch an einzelnen Gebäudeseiten der Gebäude an Planstraße A und B ist eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts zu erwarten. Die DIN 18005 geht davon aus, dass bei Einhaltung dieses Orientierungswertes in der Nacht bei teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf möglich ist.

Unter Berücksichtigung der Schlag- und Rattergeräusche an den Fahrbahnübergängen zum Espachviadukt sind an allen Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Neben dem Einbau von Lärmschutzfenstern und Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen ab 55dB(A) nachts, wird empfohlen die Fenster der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen.

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.

Zisternen

Bei der Erstellung von Zisternen für die Niederschlagswassernutzung ist zu beachten, dass diese Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlagen bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere dann, wenn möglicherweise die WC-Spülung oder Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden soll. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. In Abstimmung mit den Stadtwerken sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen. Der Bau von Zisternen ist der Stadtverwaltung zu melden bzw. die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - untere Wasserbehörde - anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, welche bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG nicht zulässig. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8, auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Erdwärmesonden

Bezüglich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 nach dem Wassergesetz erforderlich, die beim Amt für Wasser und Bodenschutz zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden ist der „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (Mai 2005) zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben. Überschuss an reinem, mineralischem und unbelastetem Erdaushub, der nicht auf dem Baugrundstück zur Baugrubenhinterfüllung, Geländemodellierung, o. a. wieder verwendet werden kann, soll Kiesgruben zu Auffüllungs- und Rekultivierungszwecken angedient werden.

Baugrund

Eine erste Baugrunduntersuchung zur Erkundung der Baugrundverhältnisse und Überprüfung der Versickerungseigenschaften ist von der Stadt Überlingen beauftragt worden. Für die Gründung von Gebäuden sowie die Planung der Versickerungseinrichtung, Erschließungsstraßen und Kanalbaumaßnahmen enthält das Gutachten die maßgeblichen Dimensionierungswerte und Angaben für die Erdbauarbeiten und zur Bauausführung. Ergebnis ist, dass für die Erschließungsarbeiten keine besonderen Erschwernisse zu erwarten sind. Für weitergehende Aussagen zu einzelnen Baugrundstücken wird eine objektbezogene Baugrundberatung unter Berücksichtigung der DIN 4020 (Untergrundaufbau, Bodenkennwerte, Wahl des Gründungshorizontes, Grundwasserverhältnisse, Standsicherheit von Böschungen und Baugruben usw.) empfohlen.

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Neufassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. vom 28. Dezember 2000 S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO)) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl.S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745), hat der Gemeinderat am 18. Oktober 2006 die **örtlichen Bauvorschriften** für den Bebauungsplan „Max-Bommer-Weg“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 20. September 2006 maßgebend.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen
4. Außenantennen
5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
6. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke
7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten

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

Baukörper

Die Baukörper sind entsprechend der eingetragenen Hauptfirstrichtung zu errichten.

Dachform / Dachneigung

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis 35° für Hauptgebäude.

Dachdeckung

Die Dachdeckung der Dächer und Gauben ist mit naturrot bis rotbraunen oder dunkelgrau bis anthrazitfarbigen kleinformatigen, nicht glänzenden Ziegeln, Dachsteinen oder Betondachsteinen auszuführen.

Gauben, Dachflächenfenster und Wiederkehre / Zwerchhäuser

- Als Dachaufbauten sind Schlepp-, Giebel- oder Kastengauben zulässig.
- Pro Gebäude bzw. pro Doppel- oder Reihenhaushausgruppe ist nur eine Gaubenart zulässig.
- Dachflächenfenster sind mit einer Fläche von max. 1.00 x 1.20m zulässig.
- Die Summe der Gauben und Wiederkehre / Zwerchhäuser pro Gebäude darf insgesamt nicht mehr als ½ der Trauflänge betragen.

Fenster

- Zur Erzeugung eines harmonischen Gesamteindrucks, sind in der Regel ähnliche Fensterformate zu verwenden.

Anbauten

- Anbauten müssen dem Hauptgebäude untergeordnet und auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein.
- Wintergärten sollen im gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbaukörper stehen. Untergeordnete Stahl- oder Holzkonstruktionen für Anbauten sind zulässig.

Doppelhäuser und Reihenhäuser

- Für ein harmonisches Erscheinungsbild des Quartiers ist es von besonderer Bedeutung, dass die Doppel- und Reihenhäuser einheitlich gestaltet werden.
- Dachform, Dachneigung, Dachgauben sowie die Art und Farbe der Dachdeckung sind zwingend einheitlich zu wählen.
- Die Farbgebung der Fassade ist aufeinander abzustimmen.

2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

- Werbeanlagen aller Art sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (Ausnahme: Werbeanlagen als Verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO).
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig.
- Ihre Größe ist auf 1.00m² beschränkt.
- Sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlage sowie Werbeanlagen in Form von Lauflichtern sind unzulässig.
- Dachflächen sind als Anbringungsort unzulässig.

3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO**Gestaltung der Freiflächen**

- Auf Privatgrundstücken, die größer als 300m² sind, ist je angefangene 500m² Grundstücksgröße ein mittelkroniger Baum gemäß Pflanzliste II (Anhang 1) zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H mB 14-16). Bestehende und im Bebauungsplan festgesetzte Bäume werden angerechnet.
- Unbelastete Parkplätze, Hofflächen und Fußwege sind, auch auf Privatgrundstücken, mit offenporigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind beispielsweise Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster.
- An den Außenseiten von Wendeanlagen sind ausreichende Freihaltezonen (1.00m Breite) für Fahrzeugüberhänge von festen Einbauten (Zäune, Mauern) und Bepflanzungen über 0.15m Höhe freizuhalten.

Einfriedungen

- Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 0.10 m einhalten.
- Einfriedungen an straßenzugewandten Grundstücksgrenzen sind mindestens 0.50 m von der Grenze nach innen zu versetzen. Ausnahme sind Wendeanlagen, hier sind die Einfriedungen wegen der Freihaltezone 1.00 m nach innen zu versetzen.
- Entlang öffentlicher Wege sind Einfriedungen von max. 1.00 m Höhe zugelassen. Erlaubt sind begrünte Zäune oder Hecken (geschnitten oder frei wachsend).
- Zur Verhinderung von Unfallgefahren ist es erforderlich, an Kreuzungen und Einmündungen die Höhe der Einfriedungen auf höchstens 0.80m zu beschränken.

4. Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

- Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- Bei zusätzlicher Installation von Parabolantennen sind diese in die Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen zu integrieren.
- Die Farbe der Parabolantenne ist an die Farbe des Anbringungsortes anzupassen.

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

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

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

- Die natürliche Geländemodellierung ist grundsätzlich zu erhalten.
- Das Gebäude hat sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anzupassen.
- Um das Einfügen des Baukörpers in das vorhandene Gelände prüfen zu können, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Geländeschnitte einzureichen.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO

Die Niederschlagswasserbehandlung erfolgt über ein modifiziertes Entwässerungssystem. Die Niederschlagswässer werden gedrosselt über ein Retentionsbecken in den Espach geleitet. Das Retentionsbecken ist naturnah zu gestalten (z.B. Bepflanzung der Dämme mit standortgerechten Sträuchern, siehe Pflanzliste IV, Anlage 1). Die Einleitung erfolgt mit maximal 50 l/s.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß §10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Überlingen, den 02. Oktober

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 20.12.2006



Volkmar Weber, Oberbürgermeister

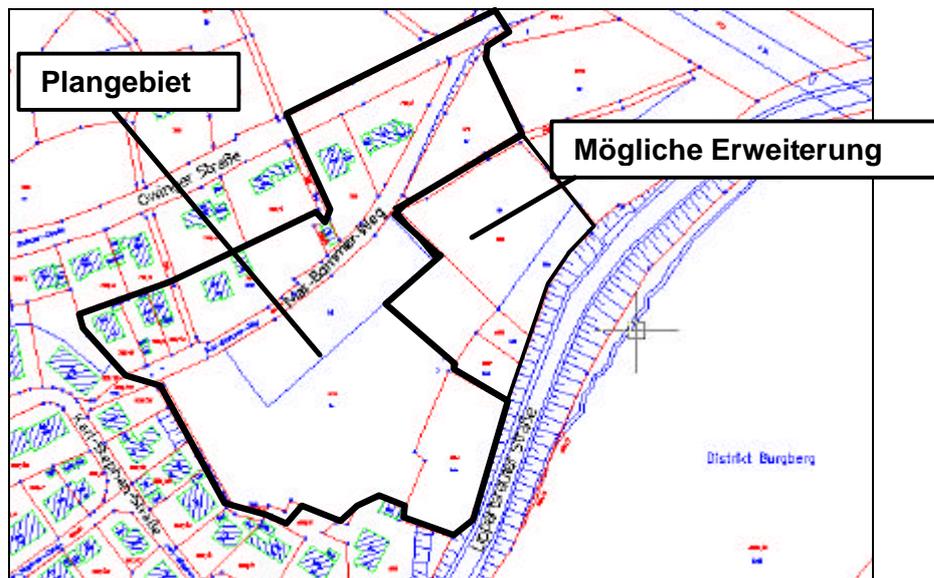


Begründung mit Umweltbericht

1. Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet schließt sich an den nördlichen Ortsrand von Überlingen an und ist ca. 1.9 ha groß. Es liegt auf einer Terrasse zwischen der Owinger Straße und der Lippertsreuter Straße oberhalb des Espachtals. Das Gelände fällt nach Osten bzw. Südosten leicht ab, bis die steile Felskante zum Espachtal beginnt. Auch im Südwesten schließt sich eine zum überwiegenden Teil bebaute Felskante an.

Abbildung 1: Übersichtsplan



Quelle: eigene Darstellung Stand 11/2005; Basis Grundkatakaster, Stand 2005

2. Planungserfordernis und Planungsziel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Gebiet einer Wohnnutzung zugeführt werden. Angestrebt ist eine Mischung aus Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern, mit dem Ziel jungen Familien ein Eigenheim in der Überlinger Kernstadt zu ermöglichen. Gleichzeitig umfasst das Plangebiet Flächen für einen Spielplatz, eine Bolzplatz und Maßnahmen für die Gestaltung des Ortsrandes.

3. Einordnung in die Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (FNP)

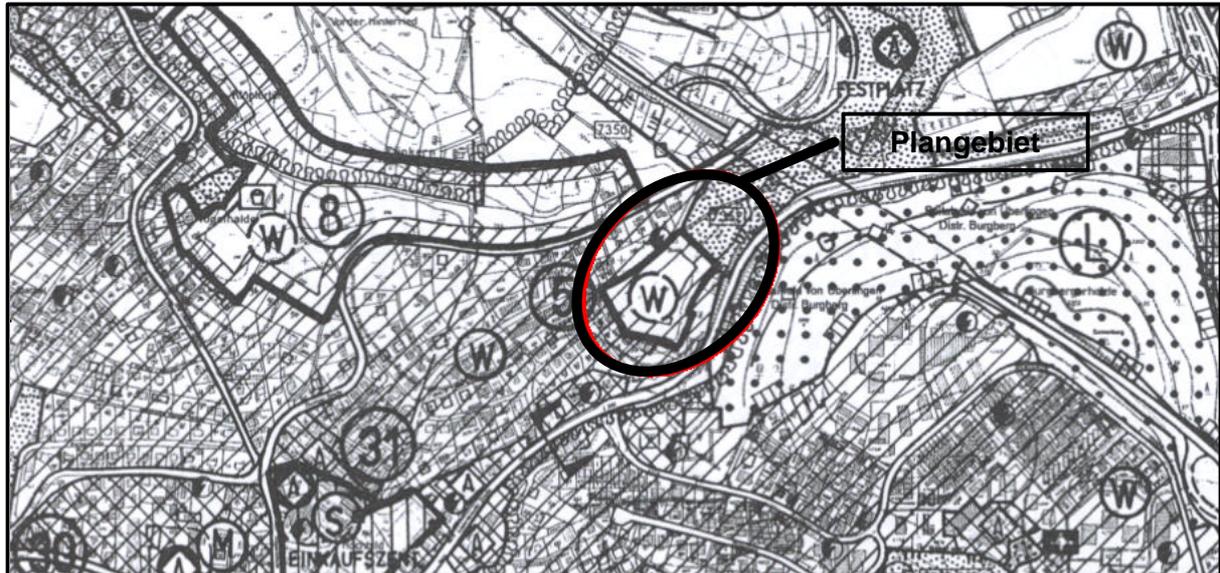
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Siplingen aus dem Jahr 1998 ist die Fläche der Flurstücks 800 als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan bezieht eine weitere Fläche südlich der Straße Max-Bommer-Weg (Flurstück 978). Somit überschreitet die geplante Wohnbaufläche im Bebauungsplan die Fläche im Flächennutzungsplan geringfügig.

Südlich und westlich des Plangebietes schließen sich Wohnbauflächen an. Im Norden und Osten ist

eine Grünfläche ausgewiesen. So dass der Bereich Max-Bommer-Weg langfristig den Siedlungsabschluss bildet.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind und die Abweichungen nur geringfügig sind, ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen, 1998



Quelle: Flächennutzungsplan, Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen, Bodenseekreis, 1998

4. Bestand

Das Plangebiet ist nördlich des Max-Bommer-Wegs überwiegend schon bebaut. Die Bebauung besteht in der Regel aus einer lockeren Einzelhausbebauung. Eine Überplanung dieses Bereichs ist notwendig um eine Rechtsgrundlage für die Erhebung der Erschließungsbeiträge zu schaffen. Der unbebaute Teil des Plangebietes (Flurstück 800, 978 und 984) wird als Grünland genutzt, ein Streuobstbestand ist vorhanden. Außerdem besteht auf dem Flurstück 800 einen öffentlichen Kinderspiel- und Bolzplatz. Diese Flächen hat die Stadt gepachtet. Das Flurstück 984 liegt vollständig im Hang, es ist als Wald klassifiziert. Der Wald ist vermutlich aus Sukzession entstanden und hat im Böschungsbereich Bodenschutzcharakter.

An der Einmündung Max-Bommer-Weg – Owinger Straße befindet sich ein Feldgehölz, mit den Ortseingang betonenden Bäumen, das nach § 24a NatSchG Baden-Württemberg als Biotop geschützt ist.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Max-Bommer-Weg, die Owinger Straße und das Wegflurstück 801. Die Einmündung Max-Bommer-Weg – Owinger Straße verläuft heute in einem spitzen Winkel. Aufgrund der zu erwartenden steigenden Verkehrsmenge ist die Einmündung verkehrssicher umzugestalten. Keine der im Plangebiet vorhandenen Erschließungsanlagen ist, nach heutiger Rechtslage, bereits endgültig erstmalig hergestellt. Im Max-Bommer-Weg befindet sich heute bereits ein Kanal. Er verläuft zum großen Teil nicht in der Straße sondern südlich davon parallel zur Straße im Flurstück 800. Entlang der Grenze zum Flurstück 981 verläuft der Kanal dann Richtung Lippertsreuter

Straße.

Das Plangebiet wird durch Lärmimmissionen des Verkehrs auf dem Espach-Viaduktes (L 192 – derzeit noch B 31), der L 200 (Lippertsreuter Straße) und der Owinger Straße zum Teil erheblich beeinträchtigt. Um Aussagen über die Belastung sowie über mögliche aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen machen zu können, ist ein Gutachten über die Lärmimmissionen bezogen auf das Prognosejahr 2020, beim Büro Dipl.-Ing. Gabriele Schulze, Verkehrsplanungen, Immenstaad, beauftragt worden.

5. Planung

Ziel der Planung ist es, neben der Bereitstellung von Wohnbauland in der Überlinger Kernstadt für junge Familien, den Ortsrand zu gestalten, die Spielflächen zu erhalten und eine neue Ortseingangssituation zu schaffen.

Um einen Treffpunkt für die ansässige Bevölkerung mit den Neubürgern zu schaffen, soll der vorhandene Spielplatz in reduzierter Größe an der gleichen Stelle belassen und mit naturnahen Materialien neu gestaltet werden.

Die Bebauungskonzeption wird dem in § 1 (5) BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) gerecht.

Die Planung erhält die wichtigsten erhaltenswerten Bäume im heute unbebauten Bereich.

Die Bauzeile entlang des Wegeflurstücks 801 ist von den ehemaligen Eigentümern des Flurstücks 800 an einen Investor verkauft worden. Der Bebauungsplan schließt diesen Bereich mit ein und wird in enger Absprache mit dem Investor entwickelt.

Eine Realisierung in zwei Bauabschnitten wird angestrebt. Für einen ersten Bauabschnitt soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Baurecht geschaffen werden. Für eine mögliche Erweiterungsfläche kann, nach der bereits heute entwickelten Konzeption, in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht auf den bisher unbebauten Flurstücken 800 und 978 eine Aufteilung in 20 Baugrundstücke vor, davon fünf Einzel- und zwei Doppelhouseinheiten für die Vermarktung durch einen Investor. Zwei Einzel-, vier Doppel- und sechs Reiheneinheiten sind für die Vermarktung durch die Stadt sowie zwei Einzelhäuser für den Eigentümer des Flurstücks 978 vorgesehen. Die Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Für die Einzelhäuser sind ein bis zwei Wohneinheit pro Gebäude vorgesehen, je nach möglicher Grundfläche. Für die Doppel- und Reiheneinheiten ist je eine Wohneinheit vorgesehen.

Bei der Bebauung sind zwei Vollgeschosse geplant, mit der Möglichkeit einen Kniestock zu errichten um im Dachgeschoss noch Wohnraum zu schaffen.

Zur optimalen Einpassung der Gebäude in das leicht geneigte Gelände sind in Abstimmung mit der Erschließungsplanung Erdgeschossfußrohdenhöhen festgesetzt worden. Die maximale Höhe der Untergeschosse ist in der Regel so gewählt worden, dass kein Vollgeschoss entsteht. Aufgrund der Höhenvorgaben durch die Erschließungsplanung muss bei einigen Grundstücken das Gelände zwischen Straßenverkehrsfläche und Gebäude angeschüttet werden.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Baufenster und die Firstrichtung vorgegeben. Die

projektierten Gebäuden orientieren sich nach Süd-West, so dass die Wohnräume optimal besonnt und belichtet sind. Die Ausrichtung ermöglicht eine Ausnutzung der Sonnenenergie durch z.B. Solaranlagen.

Die Nebenräume (Küchen und Bäder) sollten auf der Nord- bzw. Nordostseite angeordnet werden. Überwiegend sind das die durch Lärm-Immissionen am stärksten belasteten Gebäudeseiten.

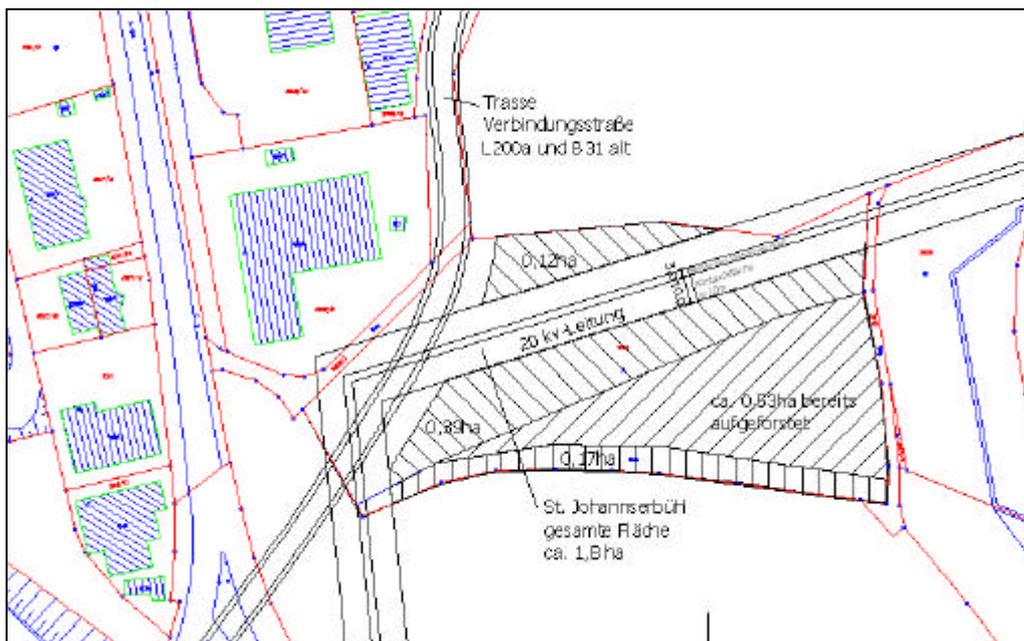
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die in der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude soll den künftigen Bauherren einen Rahmen für die Gestaltung des einzelnen Vorhabens zur Verfügung stellen.

Für ein harmonisches Erscheinungsbild des Quartiers ist es von besonderer Bedeutung, dass die Doppel- und Reihenhäuser einheitlich gestaltet werden. Entsprechende Vorgaben sind in den örtlichen Bauvorschriften enthalten.

Waldgrundstück Flurstück 984

Mit der Feststellung der Waldeigenschaft ergeben sich auch Anforderungen an den Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen, welcher nach Landesbauordnung grundsätzlich 30m beträgt. Im vorliegenden Fall schätzt das Landratsamt Bodenseekreis die Gefährdungssituation des Waldes als relativ gering ein, so dass eine Reduzierung des Waldabstandes auf 20m möglich wäre. Selbst dieser verringerte Abstand würde den Verzicht auf die Bauzeile oberhalb der Hangkante zur Folge haben. Stattdessen ist die Umwandlung des Waldes bei der Körperschaftsdirektion (Regierungspräsidium Tübingen Abt. Forstdirektion) beantragt und genehmigt worden. Entsprechend der Umwandlungsgenehmigung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1 : 2. - 1.782m² Wald werden ausgestockt 3.564m² sind aufzuforsten. Flächen stehen im St. Johannserbühl, Gemarkung Überlingen Flurstück 3314 zur Verfügung. Das St. Johannserbühl befindet sich im Eigentum der Stadt. Es ist ca. 1,8 ha groß, hiervon sind 0,53 ha bereits aufgeforstet. Die Verbindungsstraße B31 alt – L200a berührt das St. Johannserbühl im Nordwesten. Außerdem kreuzt eine 20 kv-Leitung. Auf beiden Seiten ist jeweils eine Abstandsfläche von ca. 10.0m einzuhalten. Die Restfläche von ca. 0,68 ha steht zur Verfügung

Abbildung 3: Aufforstungsfläche „St. Johannserbühl“ Lageplan o.M.

Quelle: eigene Darstellung, 11/2005

Auf dem Flurstück 984 sollen einzelne erhaltenswerte Bäume (z.B. eine Wallnuss oder einzelne Schwarzerlen) erhalten bleiben. Entlang der Lippertsreuter Straße ist geplant den Stadteingang durch eine lockere Baumreihe neu zu gestalten. Wichtig ist, dass der dunkle schluchtartige Charakter der Lippertsreuter Straße, durch die Pflanzung lichter Bäume, gemildert wird. Unter den Bäumen ist die Anlage einer extensiven Grünfläche geplant, die zu einem offeneren Charakter der Situation beiträgt.

Grünordnung

Als Basis für den Bebauungsplan und zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege wurde für den Bebauungsplan „Max-Bommer-Weg“ und die mögliche Erweiterung ein Gründordnungsplan mit Bestandsaufnahme, Bewertung und Maßnahmenkonzept durch das Büro 365° Freiraum und Umwelt, Freie Garten- und Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure, Überlingen erstellt. Im Grünordnungsplan werden Aussagen zur Gestaltung der Grünflächen und der Retentionsanlagen sowie zu notwendigen Kompensationsmaßnahmen getroffen. Zudem ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz für der B-Plan erarbeitet worden. Durch die Übernahme in den Bebauungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen Rechtskraft.

Ziele der Grünordnungsplanung für das Baugebiet „Max-Bommer-Weg“ sind:

- das Baugebiet harmonisch in das Landschaftsbild einzubinden und den neuen Ortsrand zu gestalten
- das Baugebiet ökologisch und gestalterisch sinnvoll zu durchgrünen
- naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen für die entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erarbeiten.

Unvermeidbare erhebliche und / oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 19 BnatSchG in Verbindung mit § 1 und 1a des

BauGB durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. (3) BauGB). Dementsprechend ist ein Ausgleich der Eingriffe auf den Flurstücken 796 und 799 nicht notwendig, sie waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB bebaubar. Damit reduziert sich der Umfang der Ausgleichsmaßnahme K5 auf 55 Bäume.

Straßenbau und Erschließung

Die Planung der Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung durch das Ingenieurbüro Reckmann, Owingen.

Das Quartier wird über die Owinger Straße und den Max-Bommer-Weg erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen - Planstraße A und B. Planstraße A verläuft in etwa auf der Fläche des Wegeflurstücks 801. Aufgrund der Funktion als Anliegerstraße bzw. -weg und der zu erwartenden geringen Verkehrsmengen werden alle Erschließungsanlagen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und dementsprechend, mit niveaugleichem Ausbau und Aufpflasterungen, gestaltet. Das heißt die Verkehrsflächen dienen der gleichberechtigten, gemeinsamen Nutzung durch Fuß- und Fahrverkehr. Außerdem ist Parken ausschließlich auf ausgewiesenen Stellplätzen zulässig. Die zwei Stichstraßen erhalten jeweils eine Pkw-taugliche Wendeanlage. An der jeweiligen Einmündung sind Abstellflächen für Müllgefäße vorgesehen. Entlang des Max-Bommer-Weges sind südwestlich vom Spielplatz öffentliche Stellplätze angeordnet.

Folgende Querschnitte sind vorgesehen (Stand März 2006):

Max-Bommer-Weg (Bauanfang): 6.50 m (5.05 m Fahrbahn + 0.30 bzw. 0.15 m Randeinfassung + jeweils 0.50 m Bankett),

Max-Bommer-Weg (weiterer Verlauf), Planstraße A und B: 5.50 m (4.45 m Fahrbahn + 0.30 bzw. 0.15 m Randeinfassung + jeweils 0.30 m Schrammbord),

Fußwege: 3.00 m (einschließlich Randeinfassung).

Im Osten des Quartiers ist ein straßenunabhängiger Fußweg von 3.00m Breite vorgesehen. Er ist für die fußläufige Erschließung des Gebietes und für eine gute Erreichbarkeit des Bolzplatzes wichtig. Außerdem kann dieser Fußweg im Notfall von Rettungsfahrzeugen befahren werden.

Die im Plan enthaltene Darstellung der Verkehrsflächen ist bezüglich der Aufteilung jedoch nicht verbindlich. Eine Detailplanung für den Straßen- und Wegeausbau wird parallel zum Entwurf erstellt.

Telekommunikationsnetz: Aus stadtgestalterischen Gründen soll eine unterirdische Leitungsführung erfolgen. Zur Minimierung der Kosten wird eine 100prozentige Koordination der Tiefbauarbeiten angestrebt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über ein modifiziertes Entwässerungssystem. Aufgrund des bereits vorhandenen Kanals sind wichtige Zwangspunkte gegeben. Das Baugebiet fällt nach Osten und Südosten leicht ab, so dass der geplante Fußweg als Trasse für die Entwässerungsleitungen dient. Der Schmutzwasserkanal schließt an den bereits vorhandenen Mischwasserkanal an.

Laut vorliegendem Bodengutachten ist der anstehende Untergrund für die Anlage von Versickerungsmulden nicht geeignet. Außerdem ist nicht ausreichend Platz vorhanden, um das Regenwasser oberhalb des Steilhangs zu speichern, ohne die Hangstabilität zu gefährden. Nach der Untersuchung von vier Alternativen wird die Anlage eines zentralen Retentionsbeckens außerhalb des Baugebietes befürwortet. Als Standort ist eine Fläche oberhalb des verrohten Espachs östlich der Lippertsreuter Straße vorgesehen. Durch die vorhandene Böschung an drei Seiten, Waldhang, vorhandener Hoch-

wasserdamm und Lippertsreuter Straße, ergibt sich ein natürlich geformtes Becken. Für den Waldhang dient dieses Becken bereits als Regenauffangbecken. Eine Durchleitung des Espachs durch das Retentionsbecken ist nicht vorgesehen.

Das mit der Entwässerungsplanung beauftragte Ingenieurbüro Reckmann hat mittels hydrologischem Simulationsprogramm nachgewiesen, dass der Wasserspiegel im geplanten Becken bei einem Regen mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 2 Jahren, maximal bis zu einer Wassertiefe von 0.33m für einen Zeitraum von etwa einer halben Stunde einstaut. Bei einem 5jährigen Regenereignis erhöht sich die Wassertiefe auf 0.37m und bleibt etwa für eine Stunde bestehen. Eine Beeinträchtigung der Standfestigkeit der L200 ist nicht zu erwarten. Das Wasserrechtsgesuch ist beantragt und mit dem Schreiben des Landratsamtes Bodenseekreis vom 24.04.06 genehmigt.

Über ein Drosselbauwerk, das neben dem bereits vorhandenen Schacht gebaut werden kann, kann das Wasser gezielt und reduziert (< 50 l/s geplant im Vergleich zu 125 l/s als Zulauf aus dem unbebauten Gebiet) an den verdolten Espach abgegeben werden.

Der Standort des Retentionsbeckens liegt in einem Waldbiotop. Nach Aussagen des Entwässerungsplaners Büro Reckmann wird das anfallende Regenwasser bei einem Regen mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 2 Jahren nur maximal für die Dauer von einer halben Stunde eingestaut. Bei einem 5-jährigen Regenereignis bleibt das Wasser für eine Stunde stehen. Dadurch ist auch bei empfindlicheren Bäumen wie Bergahorn und Esche keine unmittelbare Gefährdung zu erwarten.

Veränderungen in der Zusammensetzung der Vegetation sind nicht vollständig auszuschließen. Hierdurch ist jedoch keine Verschlechterung des Biotops zu erwarten.

Die Beeinträchtigung für Wanderer können durch einen ca. 0.40 m hohen Erddamm zur Beckenumrandung und durch die Aufschüttung des vorhandenen Fußweges komplett behoben werden. Das Regenwasser staut sich dann nur im vorgesehenen, eingedämmten Bereich und weitet sich nicht über den Fußweg aus.

Straßenlärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Max-Bommer-Weg ist die Lärmeinwirkung der L 200 (Lippertsreuter Straße), der Owinger Straße und der L 192 (B 31 alt) auf die zu bebauende Fläche ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV, die bei Straßenneubauten einzuhalten sind, beurteilt worden. Unter Berücksichtigung der Schlag- und Rattergeräusche am Fahrbahnübergang verschlechtert sich die Situation im gesamten Plangebiet.

Die höchsten Beurteilungspegel werden sich im Prognosejahr 2020 mit 59- 62 dB(A) nachts entlang der Owinger Straße und mit 54 bis 57 dB(A) nachts entlang der L 200 ergeben. Damit wird der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A), der bei Straßenneubauten in allgemeinen Wohngebieten einzuhalten ist weit überschritten und selbst der höhere Grenzwert von 54 dB(A) nachts für Mischgebiete überschritten.

An den Gebäuden, die sich in der zweiten Gebäudereihe befinden, entstehen jeweils Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) nachts (Max-Bommer-Weg) . Damit wird der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts, der bei Straßenneubauten in Wohngebieten einzuhalten ist, überschritten. Die im Gutachten ebenfalls untersuchte Planstraße C liegt in einem möglicherweise zweiten Planabschnitt.

Auch an einzelnen Gebäudeseiten der Gebäude an Planstraße A und B ist eine Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von 45 dB(A) zu erwarten. Die DIN 18005 geht davon aus, dass bei Einhaltung dieses Orientierungswertes in der Nacht bei teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf möglich ist.

An wenigen Tagen im Jahr wirken zusätzlich die Emissionen durch den Betrieb einer Bauschuttbrechanlage am Kogenbach auf die Neubebauung ein. Da der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber eingehalten wird, sind keine Maßnahmen nötig.

Unter Berücksichtigung der Schlag- und Rattergeräusche an den Fahrbahnübergängen zum Espachviadukt sind an allen Gebäuden sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Neben dem Einbau von Lärmschutzfenstern wird empfohlen, die Fenster der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Wegen der Hochlage der Brück sollten Fenster von Schlafräumen in den Dachgeschossen in Dachgauben und nicht als Dachflächenfenster angeordnet sein. In Schlafräumen an Gebäudeseiten mit über 49 dB(A) nachts sollten Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, ab einem Beurteilungspegel von 55 dB(A) nachts sind solche Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben. Mit den festgesetzten abgestuften passiven Lärmschutzmaßnahmen werden die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse im Gebäudeinneren geschaffen.

6. Plandaten

Die Flächen des Bebauungsplanes werden gemäß Rechtsplan Plan 5-01 Stand Juni 2006 wie folgt genutzt:

	In m ²	In m ²	In Prozent
Geltungsbereich		18.927	100
• Wohnbaufläche		12.511	66,1
davon private Grünflächen	640		
• Grünfläche - öffentlich		2.631	13,9
• Verkehrsfläche		3.692	19,5
davon Max-Bommer-Weg	1.314		
Planstraße A	699		
Planstraße B	359		
Owinger Straße	912		
Fußwege	238		
Verkehrsgrün	18		
Stellplätze	121		
Müllsammelplätze	31		
• Versorgungsflächen		93	0,5

Anzahl der Gebäude (Bestand + Planung): 32

Anzahl der möglichen Wohneinheiten: 41

7. Bodenordnung

Der Grunderwerb ist überwiegend erfolgt.

8. Kosten

Durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Überlingen folgende Bruttokosten:

• Straßenbau ¹	237.000,-€
• Kanalisation ²	288.000,-€
• Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	22.400,- €
• Verkehrsgrün und Ausgleichsgrün (ohne Aufforstung)	24.240,- €
• Ausgleichsgrün nur Aufforstung	4.630,- €

Die Kosten für Straßenbau und Kanalisation sind vom Ingenieurbüro Reckmann berechnet worden. Den Kosten für Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün und Ausgleichsgrün (ohne Aufforstung) liegt eine Kostenschätzung vom Büro 365° Freiraum + Umwelt zugrunde (Stand 08.03.06). Die Kosten für die Aufforstung sind von der Abteilung Grünflächen, Umwelt, Forsten – Sachgebiet Forsten – im Herbst 2005 geschätzt worden.

9. Umweltbericht – allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Überlingen plant am Max-Bommer-Weg ein 2,43 ha großes Gebiet für Wohnbebauung zu erschließen. Die Bebauung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen (BA1: 1,87 ha (Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans), BA2: 0,56 ha). Die innere Erschließung erfolgt über den Max-Bommer-Weg, der erstmals ausgebaut wird. Angeschlossen wird der Max-Bommer-Weg an die Owinger Straße, welche in Zukunft durch einen direkten Anschluss an den Stadtring mehr Verkehr aufnehmen wird. Geplant sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer GRZ von im Durchschnitt 0,25. Im Nord-Osten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche zur Gestaltung des Ortsrandes und Kompensation von Eingriffen vorgesehen. Das Regenwasser wird in getrennten Kanälen gesammelt und einem neu anzulegenden naturnahen Regenretentionsbecken im Espachtal zugeführt, von wo aus es gedrosselt in den Bach geleitet wird.

Bisher ist das Gebiet geprägt von Grünland mit einzelnen Streuobstbäumen und Hecken. Der Bereich zwischen Max-Bommer-Weg und Owinger Straße ist locker mit Einfamilienhäusern bebaut. Am Max-Bommer-Weg befindet sich ein Bolz- und Spielplatz. Im Osten schließt an das Plangebiet eine steile, mit Feldgehölz bestandene Böschung zum Espachtal an.

Das Plangebiet ist für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt von mittlerer Bedeutung. Mittlere - hohe Bedeutung hat es für die lokale Naherholung/Wohnumfeld. Vorbelastungen bestehen durch den Verkehrslärm sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Espachviadukt. Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen voraussichtlich durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ebenso wie erhöhter Oberflächenabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet. Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen verloren, der Biotopverbund wird beeinträchtigt. Für die jetzigen und zukünftigen Bewohner entstehen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm und eine Reduzierung des Erholungsangebotes durch Verkleinerung des Spielplatzes und zeitweiligen Verlustes des Bolzplatzes. Das Landschaftsbild wird im Bereich des Ortseinganges durch die Errichtung von Gebäuden und den Wegfall von Gehölzen erheblich verändert.

Die geplante Bebauung wurde im Planungsprozess optimiert, um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitgehend minimieren zu können. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet

¹ Gemäß Kostenberechnung vom 20.01.06. Die Kosten für den Rückbau der vorhandenen Straße (entlang Flurstück 799) sind nicht berücksichtigt. Die Kostenermittlung erfolgte auf der Preisbasis Winter 2005 / 06.

² Gemäß Kostenberechnung vom 17.02.06. Nicht berücksichtigt wurden die Kosten für die erforderlichen Hausanschlüsse / Hausanschlusschächte. Die Kostenermittlung erfolgte auf der Preisbasis Winter 2005 / 06.

deutlich reduziert und teilweise kompensiert werden.

Die Auswirkungen auf die Bewohner durch Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität des Gebietes können durch die Aufwertung des verbleibenden Spielplatzes, eine zeitnahe Neuanlage des Bolzplatzes sowie eine fußgängerfreundliche Gestaltung des Max-Bommer-Weges auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Um die Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner durch Verkehrslärm zu reduzieren, werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Die Eingriffe in die Umweltbelange Tiere/Pflanzen können durch den Erhalt von Gehölzstrukturen, Neupflanzung von Bäumen sowie Extensivierung des Grünlandes auf öffentlichen Flächen reduziert werden. Es bleibt jedoch erhebliche Beeinträchtigungen.

Der Verlust von Boden mit allen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung sowie durch Kompensation im Plangebiet durch Extensivierung teilweise reduziert werden. Es bleiben jedoch Beeinträchtigungen, die extern kompensiert werden müssen.

Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Wasser können durch die Einleitung der Niederschlagswässer über ein fachgerecht angelegtes Regenretentionsbecken im Espachtal in den Espach auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Die Wiederherstellung einer ansprechenden Ortseingangssituation kann durch den Erhalt landschaftsprägender Gehölze, die Pflanzung von Bäumen sowie die Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden.

Für die Umwandlung des waldartigen Gehölzbestandes ist ein Forstrechtlicher Eingriff notwendig. Hierfür wird am St. Johannserbühl eine Fläche aufgeforstet.

Die im Plangebiet nicht kompensierbaren Eingriffe in die Umweltbelange Boden, Tiere und Pflanzen können durch die Öffnung des verdolten Espachs auf ca. 45 m sowie die Anlage einer extensiven Streuobstwiese im Rahmen des Streuobst- Sortengartens in Lippertsreute vollständig kompensiert werden.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Überlingen, den 02. Oktober 2006



Abteilung Stadtplanung & Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung

Überlingen, den 20.12.2006



Volkmar Weber, Oberbürgermeister



Anlage 1 - Pflanzlisten

Pflanzempfehlungen für Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Folgende Arten der potenziellen natürlichen Vegetation sind bei der Eingrünung des künftigen Wohngebietes durch naturnahe Gehölzbestände vorrangig zu verwenden.

Wichtig ist die Verwendung von autochthonem Pflanzgut aus der Region.

Pflanzliste Ia:

Mittelkronige Bäume (Höhe 10-15) für die Baumreihe entlang des Max-Bommer-Weges

Pflanzqualität mindestens H mB 18-20

Acer campestre	Feldahorn (Hochstamm)
Carpinus betulus	Hainbuche (Hochstamm)
Pyrus communis i. S z. B. Beech Hill.	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Malus tschonoskii	Zierapfel

Pflanzliste Ib:

Mittelkronige Bäume (Höhe 10-15) für die Baumreihe entlang der Lippertsreuter Straße (M5)

Pflanzqualität mindestens H mB 18-20

Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Populus nigra ‚Italica‘	Säulenpappel

Pflanzliste II:

Mittelkronige Bäume für Privatgrundstücke, Pflanzqualität mindestens H mB 14-16

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbaum Hochstämme:	Apfel, Birne, Süßkirsche Pflaume etc.

Pflanzliste III:

Gebietsheimische Sträucher und Gehölze für Privatgrundstücke zur offenen Landschaft

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligusterum vulgare	Liguster
Lonicera xylostheum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste IV:

Gebietsheimische Sträucher und Gehölze zur Ergänzung des bestehenden Gehölzrandes und des Feldgehölzes

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligusterum vulgare	Liguster
Lonicera xylostheum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste V:

Sortengarten Lippertsreute, Obsthochstämme, Stammumfang 8/10 = 180 cm Höhe

Apfelsorten:

1	Aargauer Jubiläumsapfel	37	Karmijn de Sonnaville
2	Adams Parmäne	38	Königinapfel
3	Aderslebener Kalvill	39	Königlicher Kurzstiel
4	Ananas Renette	40	Kronprinz Rudolf
5	Baumanns Renette	41	Krügers Dickstiel
6	Biesterfelder Renette	42	Landsberger Renette
7	Bismarckapfel	43	Lanes Prinz Albert
8	Blenheim	44	Martini
9	Boikenapfel	45	Odenwälder
10	Börtlinger Weinapfel	46	Olgaapfel
11	Champagner Renette	47	Orleans Renette
12	Coulon Renette	48	Rheinischer Bohnapfel
13	Danziger Kantapfel	49	Rheinischer Krummstiel
14	Dietzels Rosenapfel	50	Ribston Pepping
15	Engelsberger	51	Riesenboiken
16	Fraas Sommerkalvill	52	Rote Sternrenette
17	Französische Goldrenette	53	Roter Astrachan
18	Freiherr von Berlepsch	54	Roter Gravensteiner
19	Geflammtter Kardinal	55	Roter James Grieve
20	Gelber Richard	56	Ruhm von Kirchwärder
21	Gewürzluiken	57	Schöner aus Boskoop
22	Glockenapfel	58	Schöner aus Herrenhut
23	Goldrenette von Blenheim	59	Schwaikheimer
24	Graham`s Jubiläumsapfel	60	Schweizer Orangen
25	Graue Herbstrenette	61	Siebenschläfer (Roter Bellefleur)
26	Gravensteiner	62	Signe Tillisch

Anlagen

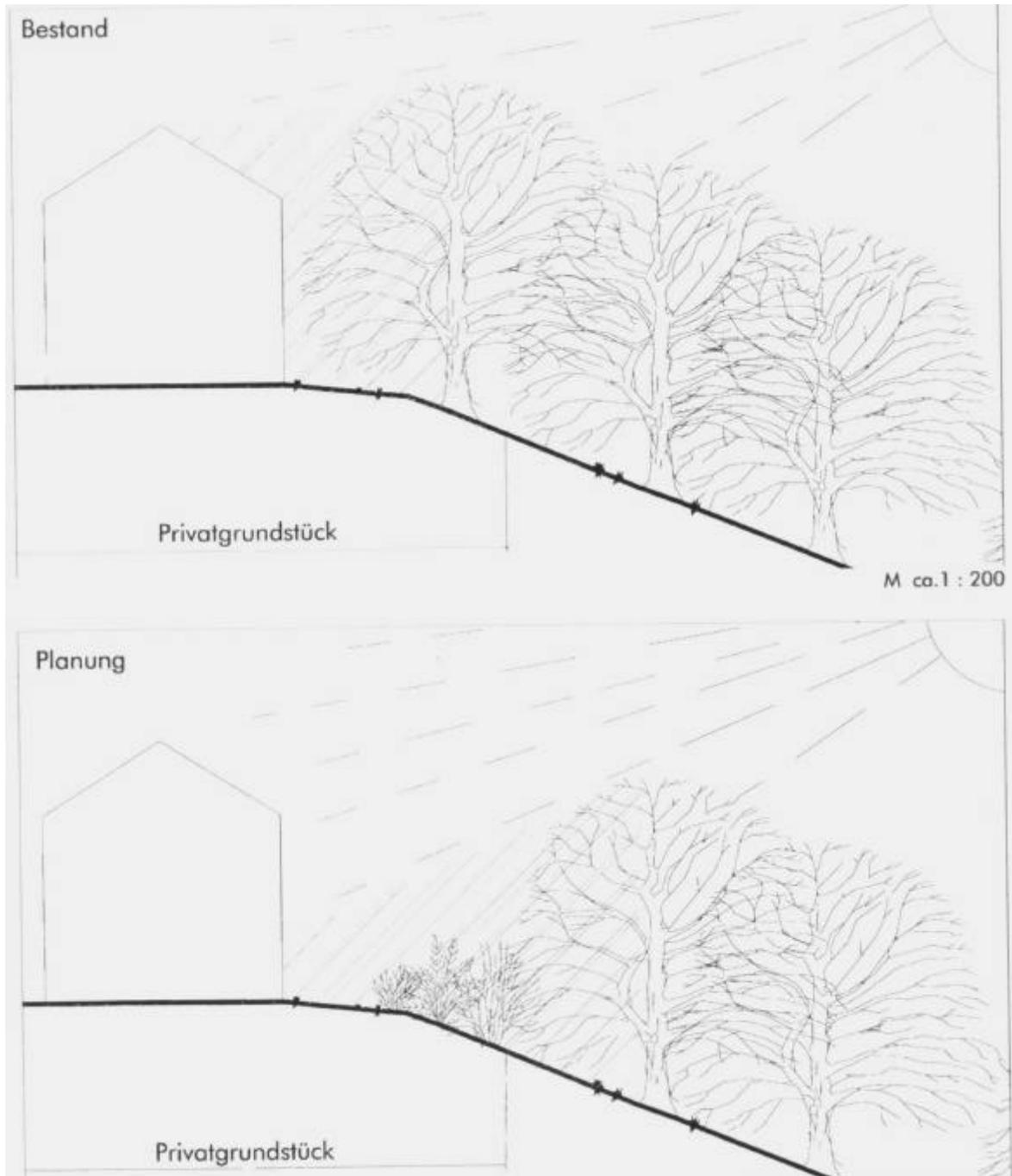
27	Großherzog Friedrich	63	Sonnenwirtsapfel
28	Harberts Renette	64	Teuringer Rambour
29	Holsteiner Cox	65	Transparent
30	Ingrid Marie	66	Ulmer Polizeiapfel
31	Jakob Fischer (Schöner v. Oberland)	67	Weißer Klarapfel
32	Jakob Lebel	68	Weißer Winterkalvill
		69	Welschisner
33	Josef Musch	70	Wiltshire
34	Kaiser Wilhelm	71	Winterbananen
35	Kanadarenette	72	Winterprinzenapfel
36	Kardinal Bea	73	Zabergäu Renette
		74	Zuccalmaglios Renette

Birnensorten:

1	Apfelbirne	27	Nägeles Birne (Olivenbirne)
2	Bayerische Weinbirne	28	Palmischbirne
3	Bergler Birne	29	Roßkopfbirne
4	Betzelsbirne	30	Rote Pichlbirne
5	Brunnenbirne	31	Schmalzbirne
6	Champagner Bratbirne	32	Sielehefterbirne
7	Engelswieser Rauhbirne	33	Siplinger Klosterbirne
8	Ettenbirne	34	Solaner
9	Feigenbirne	35	Sommerblutbirne
10	Fellbacher Mostbirne	36	Späte Weinbirne
11	Frankfurter Birne	37	Speckbirne
12	Gelbe Wadelbirne	38	Sülibirne
13	Grünmöstler	39	Theilersbirne
14	Guntershauser Mostbirne	40	Träublesbirne
15	Gwährbirne	41	Trockene Weinbirne (Trock. Martin)
16	Hermannsbirne	42	Weinbirne vom Bodensee
17	Heubirne	43	Weinzapfen
18	Karcherbirne	44	Weißbartbirne
19	Karlebirne	45	Wilde Eierbirne
20	Kirchensaller Mostbirne	46	Wildling von Einsiedel
21	Kirchweihbirne (Fässlebirne)	47	Wittfelder Birne
22	Knollbirne	48	Würgelesbirne
23	Martinibirne	49	Zitronenbirne
24	Marxenbirne	50	Zwiebelbirne (Rote Tettninger Mostbirne)
25	Metzer Bratbirne		
26	Münchner Wasserbirne (Süßwasserbirne)		

Anlage 2 - Systemschnitt

Zu Punkt 20 der Planungsrechtlichen Festsetzungen - Weitgehender Erhalt des bestehenden Gehölzrandes: bei Fällung Ersatz durch 5 heimische Sträucher je Baum. Aufbau eines gestuften Gehölzrandes zur Verbesserung der Besonnung der Privatgrundstück unter Erhalt der ökologischen Wertigkeit.



Quelle: Büro 365°, 05/2005; ohne Maßstab

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan „Max-Bommer-Weg“ ist mit der ortsüblicher Bekanntmachung am 16.11.2006 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 3 und 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach der Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüften Planungsalternativen zu erstellen.

Beurteilung der Umweltbelange

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes bei einem Scoping-Termin ist eine Umweltprüfung gemäß BauGB § 1 Abs. 7 durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert worden.

Es ist ein Fachgutachten zur Beurteilung der Lärm-Immissionen der angrenzenden Straßen durchgeführt worden. Grundlage sind die Daten des Verkehrsentwicklungsplans (2005) sowie punktuelle Erhebungen und Messungen.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Grundlage ist u.a. der Landschaftsplan (1998) sowie eigene Kartierungen und die „Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung – Bewertungssystem und Ökokonto im Bodenseekreis“ (Landratsamt Bodenseekreis, 2000).

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung im Sinne der § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Auswirkungen auf Boden, Tiere und Pflanzen ermittelt. Es wird auf die Lärmbelastung der zukünftigen Bewohner hingewiesen.

Zur Minimierung des Verlustes von Boden und Bodenfunktion trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur möglichst geringen Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken. Die verbleibenden Beeinträchtigungen müssen wiederum extern ausgeglichen werden.

Auf die Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen wird im Bebauungsplan mittels Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Gehölzen und Bäumen reagiert. Die verbleibenden Beeinträchtigungen müssen extern ausgeglichen werden. Dazu ist die Anpflanzung einer Streuobstwiese und die Öffnung des Espachs auf 45m vorgesehen.

Die Belastung der hinzuziehenden Bevölkerung durch Verkehrslärm wird durch die Festlegung passiver Lärmschutzmaßnahmen an bzw. in Gebäuden reduziert.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Das Landratsamt Bodenseekreis weist auf eine mögliche Beeinträchtigung des Waldbiotops durch das geplante Retentionsbecken hin. Der Bebauungsplan folgt der Anregung nicht. Die geringen Einstauzeiten lassen, nach heutiger Kenntnis, keine Veränderung erwarten.

Das Regierungspräsidium Tübingen weist auf eine mögliche Gefährdung der L200 durch die Bachöffnung und das Retentionsbecken hin. Der Bebauungsplan folgt der Anregung nicht. Die kurzen Einstauzeiten und der ausreichenden Abstand zwischen Straße, Bach und Retentionsbecken lassen eine Gefährdung, nach heutiger Kenntnis, nicht erwarten.

Die Körperschaftsforstdirektion Tübingen und das Landratsamt Bodenseekreis merken an, dass die Umwandlung der Waldfläche und die Aufforstung der Ersatzfläche genehmigt werden muss. Beide Genehmigungen sind während der Planaufstellung beantragt worden.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Ein Bürger hat die Verlegung der Planstraße A angeregt. Der Bebauungsplan folgt der Anregung nicht. Die Straße ist bereits vom Grundstück des Betroffenen abgerückt worden um einen unterirdischen Kellerraum nicht zu gefährden.

Mehrere Bürger regen geringfügige Änderungen ihrer Baumöglichkeiten an. Die Änderungen stellen die Grundzüge der Planung nicht in Frage und werden aufgenommen.

Ein Bürger regt eine Ringerschließung des Baugebietes an, um auf eine Wendeanlage vor dem eigenen Grundstück verzichten zu können. Diese Art der Erschließung ist als Variante zu Beginn der Planungen untersucht und verworfen worden. Entsprechend dem Ziel der Planung eine möglichst sparsame Erschließung zu wählen wird an den Stichstraßen festgehalten. Die Wendeanlage ist auf einen Wendehammer ausschließlich für Pkw reduziert worden, so dass sich die zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung auf ein Minimum reduziert.

Ein Bürger regt an einen Lkw-Stellplatz auf seinem Grundstück zuzulassen. In allgemeinen Wohngebieten ist das grundsätzlich nicht zulässig.

Ein Bürger regt an sein Grundstück zukünftig nur über die Owinger Straße zu erschließen und damit aus dem Bebauungsplan „Max-Bommer-Weg“ herauszunehmen. Da das Grundstück heute bereits über den Max-Bommer-Weg erschlossen wird, wird es aus Gründen der Gleichbehandlung aller Anwohner, nicht ausgeklammert.

Planungsalternativen

Im Planungsprozess sind verschiedene Alternativen beispielsweise in Bezug auf die Art der Erschließung, die Art und Weise der Bebauung, die Entwässerung, die Durchgründung und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und gemeinsam mit Fachplanern und Behörden untersucht worden. Aufgrund der Planungsziele und Vorgaben ist jetzige Lösung, nach heutiger Kenntnis, am besten geeignet.

Überlingen, den **18. Dez. 2006**



Sabine Geerds
Abteilung Stadtplanung & Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung



Thomas Nöken
Abteilung Stadtplanung & Baurecht