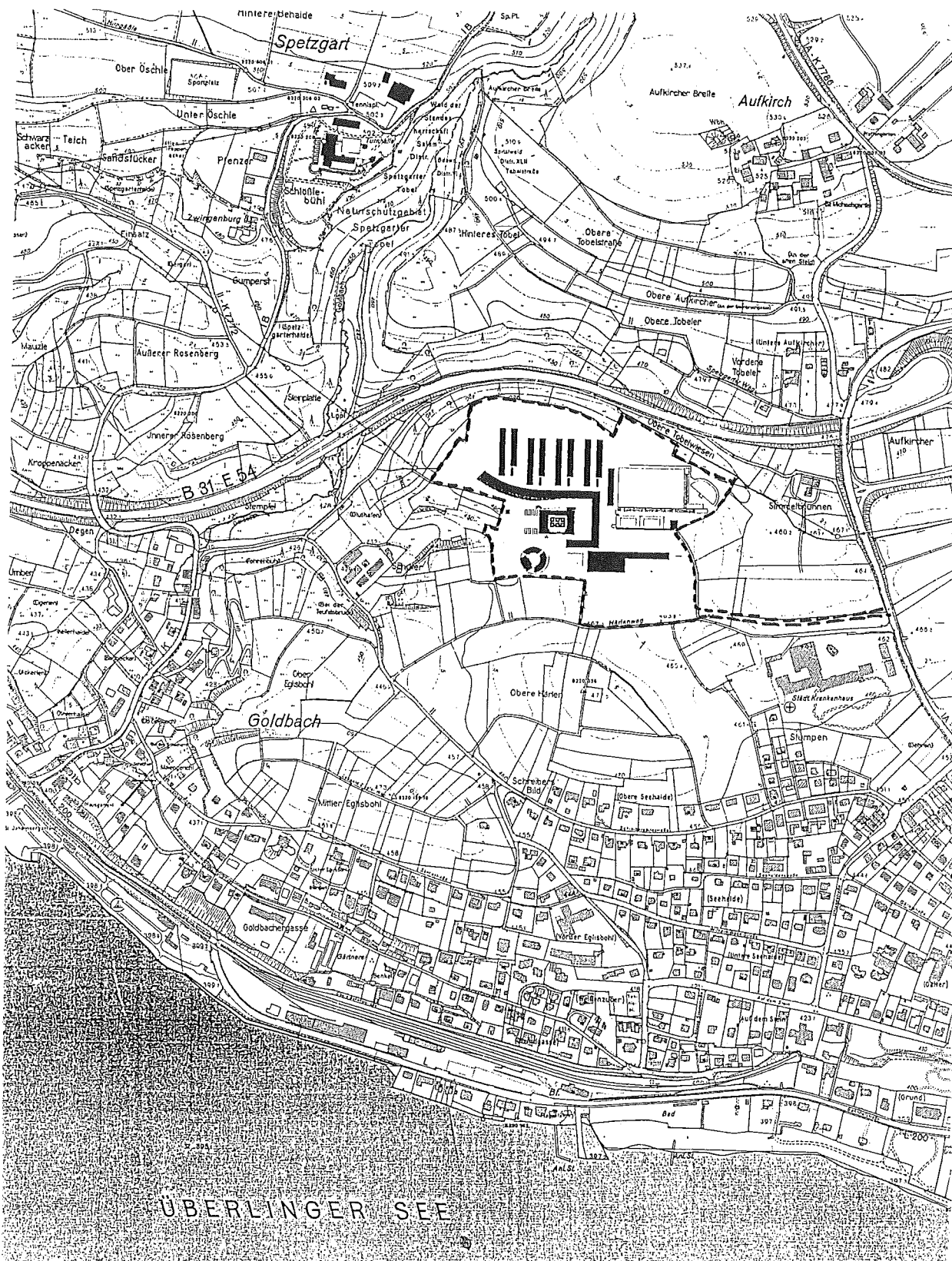


„Nördlich Härten Salem College“

Textteil



BEBAUUNGSPLAN
 "Nördlich Härden"
 August 1998 Schriftlicher Teil
 Prof. Arno Lederer Jórunn Ragnarsdóttir Marc Oei
 Helmut Hornstein

Inhaltsverzeichnis

1.0 Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Nördlich Härten"

- 1.1 Erfordernis der Planung
- 1.2 Standort
 - 1.2.1 Standortanalyse
 - 1.2.2 Standortbeschreibung
- 1.3 Ziele und Zweck der Planung
- 1.4 Rechtliche Grundlagen
- 1.5 Inhalt der Planung
 - 1.5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.5.3 Grünordnung
 - 1.5.4 Verkehrsplanung
 - 1.5.5 Baugestaltung
 - 1.5.6 Kunstrasen
- 1.6 Plangebiet
- 1.7 Tabuzonen
- 1.8 Umweltverträglichkeit
 - 1.8.1 Schallschutz
 - 1.8.2 Aushub
- 1.9 Auswirkung der Planung
 - 1.9.1 Erschließung
 - 1.9.2 Ver- und Entsorgung
 - 1.9.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

2.0 Gesetzliche Grundlagen

- 2.1 Baugesetzbuch
- 2.2 Baunutzungsverordnung
- 2.3 Planzeichenverordnung + PlanzV90
- 2.4 Landesbauordnung

3.0 Planrechtliche Festlegungen

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.1 Baugebiet
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.1 Grundflächenzahl im SO-Internat
 - 3.2.2 Geschoßflächenzahl im SO-Internat
 - 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse im SO-Internat
 - 3.2.4 Höhe der baulichen Anlagen im SO-Internat
 - 3.2.5 Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl
- 3.3 Bauweise
- 3.4 Stellung der baulichen Anlage im SO-Internat
- 3.5 Flächen für Garagen im SO-Internat
- 3.6 Flächen für Stellplätze im SO-Internat
- 3.7 Verkehrsflächen

- 3.8 Flächen für Versorgungsanlagen im SO-Internat
- 3.9 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung
- 3.10 Private Grünflächen
- 3.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 3.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs
 - 3.11.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
 - 3.11.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs
- 3.12 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- 3.13 Private Grünflächen
- 3.14 Fahr- und Leitungsrechte
- 3.15 Schallschutztechnische Maßnahmen

4.0 Begründung zu planungsrechtlichen Festlegungen

- 4.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1.1 Grundflächenzahl
 - 4.1.2 Geschoßflächenzahl
- 4.2 Höhe der baulichen Anlage
- 4.3 Bauweise

5.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im SO-Internat
 - 5.1.1 Außenwände
 - 5.1.2 Dachformen, Dach allgemein
- 5.2 Sonstige Gestaltung
 - 5.2.1 Grundstücksgestaltung, Einfriedungen
 - 5.2.2 Antennen
 - 5.2.3 Ordnungswidrigkeiten

6.0 Hinweise

- 6.1 Hinweis auf Wasserschutzzone
- 6.2 Hinweis auf Bodenfunde
- 6.3 Freiflächenplan

Anhang

1. Lageplan zur Abwägung Lage Sportplatz im Norden
2. Lageplan zur Abwägung Lage Sportplatz im Süden
3. Flächenberechnung
4. Schnitte M1/500
5. Ergänzung der 11. Änderung des FNP
6. Pflanzenliste (s. Grünordnungsplan, wird dem Bebauungsplan noch angeheftet)

1.0 Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Nördliche Härten"

1.1 Erfordernis der Planung

Die Schule Schloß Salem beabsichtigt, zusammen mit der bestehenden Einrichtung in Spetzgart, die Errichtung eines internationalen Colleges. Zu diesem Zweck hat die Schule mit Unterstützung der Stadt Überlingen am Standort Härten eine zusammenhängende Fläche von ca. 100 000 m² erworben. Zur Deckung des Bedarfs an Wohn-, Schul-, Sport- und Veranstaltungsgebäuden ist die Ausweisung eines schulischen Sondergebietes erforderlich.

Das Grundstück liegt in günstiger Entfernung zu Spetzgart (Luftlinie ca. 500m).

1.2 Standort

1.2.1 Standortanalyse

Im Rahmen der 11. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde eine Untersuchung mehrerer möglicher Standorte für das geplante Vorhaben durchgeführt, mit dem Ziel, Alternativstandorte für eine umweltverträgliche Neuansiedlung der Schule Schloß Salem aufzuzeigen.

In dieser Untersuchung wird der Bereich "Härten" als der relativ verträglichste Standort empfohlen, wobei entsprechende Maßnahmen zur Minimierung bzw. Vermeidung von Eingriffen und Beeinträchtigungen erforderlich sind (siehe auch 1.9.4 - Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung).

1.2.2 Standortbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Stadt Überlingen. Die zu überplanenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen (Intensiv-Obstanlage, Streuobstwiesen, Grünland, Ackerflächen) sind Teil der bäuerlich geprägten Kulturlandschaft. Das vielfältig strukturierte Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch steil abfallende, dicht bewachsene Böschungsflächen zur B31,
- im Süden durch einen Drumlin südlich des Härtenweges,
- im Südwesten durch eine ausgeprägte Senke in Richtung Goldbach,
- und im Osten durch eine flache Senke, die von der L228 (Aufkircher Straße) durchschnitten wird.

1.3 Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben geschaffen werden. Dabei wird die Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan parallel zur Genehmigungs- und Ausführungsplanung des Projektes "Salem-College 2000" durchgeführt.

Zum Schuljahr 2000/2001 soll das internationale Salem-College seinen Betrieb aufnehmen. Dieses College wird sowohl Unterricht in deutscher als auch in

englischer Sprache anbieten und neben dem Abitur eine international zusammengesetzte Kollegiatengruppe zum "Internationalen Baccalaureat" führen. Neben dem Vollzeitunterricht in allen naturwissenschaftlichen, geistes- und sozialwissenschaftlichen Fächern, Kunst, Musik und Sport wird Salem eine Anzahl von "Diensten" anbieten (Feuerwehr, Technisches Hilfswerk, Umwelt- und Sozialdienst, Seenotrettung, Sanitätsdienst) und besonderen Wert auf Aktivitäten in den Bereichen Musik, Theater, Bildende Kunst und Sport legen. Der Campus des "Salem-Colleges" soll für die Fülle derartiger Aktivitäten geeignete Außen- und Innenräume bereitstellen und sowohl Möglichkeiten für Begegnung und Gedankenaustausch als auch für Stille und Besinnung bieten.

Für die Kollegstufe will die Schule einen Campus realisieren, der die Funktionen Wohnen, Unterricht, Sport, Aula, Bibliothek und Mensa sowie die schuleigenen Dienste wie Technisches Hilfswerk, Feuerwehr, Sanitätsdienst etc. zusammenfaßt. Angestrebt wird ein baulicher Rahmen, in dem sich schulisches "Arbeiten und Leben" als Einheit entfalten können.

Auf dem Campus wohnen und lernen die Schüler und ein Teil ihrer Lehrer gemeinsam während des gesamten Schuljahres, auch an den Wochenenden, mit Ausnahme der Hauptferien. Neben dem schulischen Betrieb, den Diensten, den vielfältigen musischen und sportlichen Freizeitangeboten gibt es zahlreiche Möglichkeiten für informelle Begegnungen. Im Spannungsfeld zwischen Privatheit und Gemeinschaft nimmt der Bereich der gemeinsamen Aktivitäten den deutlich größeren Teil ein.

Die gesamte Oberstufe, d.h. Spetzgart und Härten zusammen umfaßt 376 Schüler und Schülerinnen. Davon werden 216 Schüler in Härten, 160 Schüler in Spetzgart wohnen. In Spetzgart wird weiterhin ein Teil des Unterrichts sowie zentrale Einrichtungen verbleiben.

In Härten sind die Räume für den allgemeinen Unterricht sowie die Fachklassen für Musik und Kunst untergebracht. Dazu kommen Sport, Dienste, Bibliothek, Mensa und Aula.

Mit dem Beschluß, Spetzgart und Härten zu einem College zusammenzuschließen, ergibt sich die Notwendigkeit für eine Wegeverbindung der beiden Standorte. Da im Salem-College die schulischen und internatlichen Funktionen zwischen Spetzgart und Härten aufgeteilt sind, müssen die Schüler je nach Wohnort und Stundenplan zwischen den beiden Orten wechseln. Je nach dem wird jeder Schüler mindestens einmal am Tag den Weg zwischen Spetzgart und Härten und umgekehrt zurücklegen. Dieser Verkehr muß in geordnete Bahnen gelenkt werden. Eine Wegeverbindung muß folgenden Kriterien genügen:

1. Tauglichkeit für Fußgänger- und Fahrradverkehr
2. Verzicht auf unnötige Umwege, d.h. der Weg muß so direkt wie möglich verlaufen
3. Schonung der Landschaft

Mit der Durchführung der Planungsleistungen wurde das Architekturbüro Lederer Ragnarsdóttir Oei aus Karlsruhe / Stuttgart beauftragt. Der Planung liegt ein internationaler Wettbewerb zugrunde.

Die Rahmenbedingungen für die Schule Schloß Salem haben sich seit der Durchführung des Architektenwettbewerbes entscheidend geändert. Ging man damals noch davon aus, daß der Stammsitz der Schule in Salem ab 1999 nicht mehr zur Verfügung stehe und Ersatz für eine komplette, in sich geschlossene Oberstufe geschaffen werden müsse, so stellt sich die Aufgabe neu, nachdem sich die Schule mit dem markgräflichen Haus geeinigt hat und die Mittelstufe in Salem verbleiben kann.

Die Schule hatte zunächst erwogen, das College auf der Grundlage eines anderen, ebenfalls preisgekrönten Entwurfes zu realisieren. Es hat sich aber gezeigt, daß aus verschiedenen Gründen die veränderte Aufgabenstellung so nicht gelöst werden konnte. Die Schule Schloß Salem hat daraus die Konsequenzen gezogen und hat sich dem Entwurf von Lederer Ragnarsdóttir Oei zugewandt.

Begründung des städtebaulichen Konzeptes:

Im Schwerpunkt des Grundstückes liegt das Zentrum mit Aula, Mensa, Bibliothek und Verwaltung. Dieser Gemeinschaftsbau berücksichtigt die stark abfallende Topographie, die im weiteren Verlauf zur tief einschneidenden Talklinge führt. Im Schnitt des Gebäudes wird die Höhenentwicklung durch das Gebäude geführt.

Die Wohnhäuser liegen, ebenfalls dem natürlichen Geländeverlauf folgend, auf der Nordseite des Grundstückes. Sie sollen möglichst niedrig gehalten werden (I - II geschossig). Damit erfolgt eine behutsame Einfügung in die Topographie. Die Wohnungen sind ost-west-orientiert. Die Wohnwege zwischen den Zeilen verbinden auf direktem Weg das Zentrum mit den Wohngebäuden durch das Schulgebäude hindurch. Das Schulgebäude für den allgemeinen Unterricht liegt als Zäsur zwischen den Wohnungen, den restlichen Nutzungseinheiten und dem Zentrum. Die Räume werden unter dem durchgehenden Dach eingestellt. Die Durchgänge und Eingangstüren liegen an dem erwähnten Weg zwischen Wohnungen und Zentrum. Hausmeister, Technikräume und Dienste liegen nahe dem Parkplatz an der Südostseite, damit das Gelände selbst von Kfz-Verkehr frei bleibt. Die Anlieferung erfolgt über eine Stichstraße von den Parkplätzen zu einem Tiefhof. Dieser ist auf direktem Weg mit dem Zentrum verbunden.

Die Sporthalle mit Gymnastikhalle sind als großvolumiges Gebäude dem Parkplatz und, in weiterer Nachbarschaft, dem Krankenhaus zugeordnet. Sie schließt gleichzeitig das Gelände nach Süden hin ab.

Im Südwesten befindet sich ein Solitärbaukörper für Kunst- und Musikräume. Die spezifischen Anforderungen (Nordlicht und Schall) machen die besonderen Raumabschnitte notwendig. Gleichzeitig lockert der Baukörper die Gesamtanlage zur freien Landschaft hin auf.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat gebilligt.

Die vorgezogene Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die Bürgerbeteiligung ist abgeschlossen, die Anregungen und Bedenken wurden im Bauausschuß diskutiert und beschlossen.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Für das Bauvorhaben Salem-College wurde die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt. Wegen der Veränderung des Entwurfes wird die Ergänzung der 11. Änderung notwendig. Diese wird derzeit im Parallelverfahren erstellt. Die Offenlage wurde am 29.04.98 abgeschlossen und kann nun an das Regierungspräsidium zur Genehmigung weitergeleitet werden.

1.5 Inhalt der Planung

1.5.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan von 1980 wurde durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, die derzeit ein Ergänzung erfährt, aufgehoben. Dadurch wird die ursprüngliche landwirtschaftliche Fläche als Sondergebiet Internat + Grünfläche für Sportanlagen dargestellt.

Im Sondergebiet Internat sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Wohnen
- Arbeiten/Verwaltung
- Unterricht
- Sport
- internationale Aktivitäten

Ein Teil des Planungsgebiets und die Randzonen werden als private Grünflächen und Ausgleichsflächen nach §8a Bundesnaturschutzgesetz dargestellt.

1.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf dem SO-Internat wird die Fläche hergestellt, die die Schule für den Ausbau ihrer Oberstufe benötigt und die nicht am Standort Spetzgart zur Verfügung gestellt werden kann.

Flächenbilanz Standort Härden

SO- Internat	45 535 m ²	100 %
Bebaute Fläche	15 500 m ²	34 %
Befestigte Fläche	13 000 m ²	28.5 %
Begrünte Fläche	17 035 m ²	37.5 %

1.5.3 Grünordnung

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Die umfassende Bestandsaufnahme charakterisiert das Plangebiet als Teil der vielfältig strukturierten, bäuerlichen Kulturlandschaft, die das Überlinger Stadtgebiet umschließt. Prägende, für Landschaftsbild und Artenschutz bedeutende Elemente, sind ausgedehnte, in einzelnen Bereichen überalterte Streuobstwiesen und teilweise dicht bewachsene Hangkanten in nördlicher und westlicher Richtung. Die kleinteilige Struktur, die -mit Ausnahme einzelner Flächen- eher extensive Nutzung, und das von

der Würmeiszeit geprägte, bewegte Relief machen die Attraktivität und Erlebnisvielfalt des Plangebietes aus.

Das Plangebiet und angrenzende Flächen sind im Grünordnungsplan mit einem "Bewertungsrahmen für die flächendeckende Bewertung der Landschaft für Belange von Ökologie + Artenschutz" (nach Kaule 1991) erfaßt und bewertet (siehe auch Pkt. 1.9.4 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung).

Um den Erhalt und die Weiterentwicklung des vorhandenen Biotoppotentials sowie die Funktionen für die Naherholung auf Dauer zu gewährleisten, wurden entsprechende Maßnahmen erarbeitet, und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Diese betreffen insbesondere die

- Gestaltung der Freiflächen
- Gestaltung der Gebäude und ihre Einbindung in die Landschaft
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Erschließung
- Durchlässigkeit der Gesamtanlage (Wege- und Sichtbeziehungen)
- Ortsrandgestaltung
- Erhalt der Funktionen für die Naherholung
- Erhalt und Weiterentwicklung prägender Landschaftselemente sowie vorhandener Vegetation und Biotopstrukturen.

Dem Bebauungsplan wird eine Pflanzliste mit Pflegehinweisen für einzelne Bereiche beigefügt.

Die außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen Bereiche werden in Anlehnung an den Bestand bewußt extensiv als offene Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzgruppen und als Streuobstwiesen gestaltet. Die Vegetation der nördlich gelegenen Hangkante wird weiterentwickelt. Vorhandene Bäume und Bepflanzungen sind als Erhaltungsgebote dargestellt.

Für die überbaubaren Flächen ist im Bebauungsplan eine Mindestanzahl zu pflanzender Bäume festgesetzt. Zusätzlich sind Kfz-Stellplätze nur als baumüberstellte, nicht versiegelte Flächen zulässig.

Anfallendes Oberflächenwasser wird teilweise gesammelt und wiedergenutzt, teilweise zur Versickerung gebracht und teilweise in den Abwasserkanal eingeleitet. Die Ergebnisse des Bodengutachtens zeigen, daß die anstehenden Böden im Geltungsbereich nur sehr bedingt versickerungsfähig sind. Deshalb kann das anfallende Oberflächenwasser nur teilweise versickert werden. Die Versickerung soll über ein kombiniertes Mulden-Rigolensystem erfolgen. Das wasserrechtliche Verfahren ist eingeleitet.

Zur Verwirklichung des selbstgewählten Anspruchs im Umgang mit Bebauung und Landschaft sollen außerdem ökologisch sinnvolle Maßnahmen beispielhaft realisiert werden. Hierzu zählt der Einsatz regenerativer Energien ebenso wie der bewußte Umgang mit Oberflächenwasser und die Freiflächengestaltung unter ökologischen Gesichtspunkten.

1.5.4 Verkehrsplanung

Die B31 als äußerer Stadtring ermöglicht eine gute Verkehrsanbindung, ohne die Innenstadt von Überlingen zu belasten.

Die Erschließungsstraße des Park+Ride-Platzes ist zugleich die Zufahrt zum College und zum Baugebiet "Südlich Härten".

1.5.5 Baugestaltung

- Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind I-IIgeschossig mit flachen bzw. flach geneigten Dächern, teilweise Sonderdachformen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig

- Infrastrukturelle Einrichtungen wie Aula, Mensa, Verwaltung und Unterrichtsräume, sowie Sporthallen sind II-III-geschossig mit flachen bzw. flach geneigten Dächern.

- Dachaufbauten für technische Ausrüstungen, die der Energieeinsparung dienen (wie Photovoltaik, Sonnenkollektoren) sind zulässig.

- Die Wandoberflächen sind weitgehend aus natürlichen Materialien herzustellen.

1.5.6 Kunstrasen

Die Ausführung des Sportplatzes als Kunstrasenplatz ist von Seiten des Nutzers aus notwendig. Folgende Abwägung führt zu diesem Schluß:

Unstrittig benötigt ein College der Größe des Salem-College geeignete Sportanlagen. Abzuwägen ist die Ausführung eines Sportplatzes als Rasenplatz gegenüber der Einrichtung eines Kunstrasenspielfelds.

Sport bildet eine der zentralen Aktivitäten im Salem-College. Jeder Schüler belegt 4 Stunden Sportunterricht; das sind doppelt so viele Stunden wie staatlicherseits gefordert. Darüber hinaus gibt es eine Reihe von Schulmannschaften, die z.T. in Vereinsligen spielen. Die traditionsreichste dieser Mannschaften bildet der Hockey-Club der Schule Schloß Salem, dessen Mannschaft vor allem aus Oberstufenschülern des Salem-College rekrutiert wird. Die Ausstattung des Sportgeländes muß deshalb folgenden Bedingungen genügen:

- quantitativ muß sie ausreichend nutzbar sein für die Fülle der abzuhaltenden Unterrichts- und Trainingszeiten. Dabei ist angesichts des Umfangs der Beanspruchung eine möglichst weitgehende Unabhängigkeit von jahreszeitlichen und Witterungseinflüssen notwendig.

- qualitativ muß sie den Ansprüchen heutigen Vereinssports genügen.

Beide Bedingungen werden derzeit nur durch einen Kunstrasen erfüllt:

- ganzjährige Beispielbarkeit bei jedem Wetter,

- Entsprechung zum üblichen Standard im Hockeysport und damit Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit des Salemer Hockeyclubs mit anderen Vereinen.

Dem entgegen stehen der stärkere Eingriff in das Landschaftsbild durch das ganzjährig gleiche Aussehen und die ökologische Minderwertigkeit des Kunstrasens. Beide Bedenken relativieren sich aber im Vergleich zur Alternative:

- auch ein Rasenplatz sticht gegenüber der umgebenden Natur hervor und ist als Kulturelement identifizierbar,
- die ökologische Bedeutung eines Rasens ist nicht zu vergleichen mit einer naturbelassenen Wiese. Es handelt sich um eine artenarme Monokultur, die intensiv gepflegt werden muß.

1.6 Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 100.000 m². Er wird begrenzt im Norden und Nordwesten durch die Bundesstraße B31, durch die ausgeprägte Senke im Südwesten in Richtung der Ortschaft Goldbach bzw. des Goldbachtals, sowie durch den Drumlin südlich des Härtenwegs. Im Osten schließt sich eine flache Senke an, die durch die Aufkircher Straße L228 begrenzt wird.

1.7 Tabuzonen

Im Rahmen der 11. Fortschreibung des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes wurden folgende Flächen als von jeder Bebauung freizuhaltende "Tabuzonen" ausgewiesen.

- Flächen im Norden und Westen des Plangebietes als Übergangsbereiche und Pufferzonen zur nördlich gelegenen, dicht bewachsenen und ökologisch bedeutsamen Hangkante und zu den Hangkanten des Goldbachtals.

- Grünflächen mit Streuobstbeständen im Süden des Plangebietes
Die freizuhaltenden Flächen sollen als Teil eines West-Ost-orientierten Grünzuges entlang des Härtenweges ausgewiesen werden.

Die Flächen im Norden und Westen des Plangebietes sind von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Die ursprüngliche Konzeption der vorliegenden Planung sah vor, die Sportanlagen nordöstlich der geplanten Bebauung anzuordnen. Damit wurden auch die Flächen entlang des Härtenweges freigehalten. Weitergehende Untersuchungen zeigten jedoch, daß die Sportanlagen am vorgesehenen Standort zu einer wesentlichen Beeinträchtigung ökologischer Entwicklungsmöglichkeiten, des Landschaftsbildes und der Topographie führen würden.

In der darauffolgenden Planung sollten die Sportflächen deshalb südlich der Bebauung am Härtenweg angeordnet werden.

Zwischenzeitlich ist die Planung wieder bei der ursprünglichen Konzeption mit dem Sportplatz im Norden. Der Bauauschuß der Stadt Überlingen kam unter Abwägung der Argumente zu dem Beschluß, daß der Sportplatz im Norden angeordnet werden soll.

Auch der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit diesem Planinhalt beschlossen.

Die wesentlichen Gesichtspunkte für und gegen die jeweiligen Standorte sind nachstehend aufgeführt:

Standort nordöstlich der geplanten Bebauung (Anlage 1)

Pro

- Räumlicher Abstand zwischen Härlenweg/geplantem Wohngebiet "Südlich Härlen" und dem Salem-College.
- Vorgesehener Standort ohne nennenswerte Vegetation.
- Konzeption des Landschaftsplanes bliebe eingehalten.

Contra

- Starke Veränderung der Topographie durch notwendige Aufschüttungen (Stützmauern bis 5m hoch + notwendige Ballfanggitter 5m = insgesamt 10 Meter).
- Einschränkung ökologisch wertvoller Sukzessionsbereiche im Anschluß an die vorhandene Hangkante.
- Nur eingeschränkt Flächen für Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft.
- Hohe Kosten
- Vollständige Einsehbarkeit von der Drumlinkuppe "Eglisbohl" (bedeutsamer Aussichtspunkt und Wanderziel) sowie vom "Spetzgarter Weg" (Bodenseerundwanderweg).
- Mögliche Störungen für das Salem-College bei öffentlichen Veranstaltungen und externen Nutzern der Sportstätten (Zufahrt).

Standort südlich der geplanten Bebauung (Anlage 2)

Pro

- Weitgehend unproblematische Topographie.
- Durch ausreichend vorhandene Flächen Einbindung in die Landschaft möglich.
- Unkomplizierte Erschließung, öffentliche Veranstaltungen/externe Nutzer ohne Störung des Salem-Colleges.
- nur eingeschränkte Einsehbarkeit vom "Eglisbohl" und vom "Spetzgarter Weg".
- Geringere Kosten.
- Ballfanggitter nur an den Stirnseiten.

Contra

- Mögliche Beeinträchtigung des benachbarten Wohngebietes "Südlich Härlen", das als reines Wohngebiet ausgewiesen werden soll.
(Schallschutztechnische Untersuchungen wurden erstellt und haben ergeben, daß im nördlichen Teil von "Südlich Härlen" die Ausweisung eines reinen Wohngebietes bei der Anordnung des Sportplatzes im Süden nicht möglich wäre).
- Einsehbarkeit von der Drumlinkuppe "Härlen".
- Möglicher Eingriff in die Grünzäsur entlang des Härlenweges.
- Verlust des landschaftprägenden Streuobstbestandes (teilweise abgängig).

Die Abwägung der vorstehend genannten Kriterien ergibt, daß aus landschaftsplanerischer und ökologischer Sicht die Verlagerung der Sportstätten in Richtung "Härlenweg" vorzuziehen ist, zumal sich dadurch im Nordosten des Plangebietes sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten für vorhandene Landschaftselemente ergeben (Hangkante, Streuobstwiesen).

Der Bauausschuß der Gemeinde kommt unter Abwägung der Argumente zu dem Beschluß, den Sportplatz im Norden zu realisieren. (siehe Anlage)

1.8 Umweltverträglichkeit

1.8.1 Schallschutz

Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt, um die zu erwartenden Schallimmissionen von der B31(alt) und der Aufkircher Straße auf die geplante Wohnbebauung festzustellen.

Die schalltechnischen Untersuchungen wurden von der PMI-GmbH durchgeführt. Die Anforderung an die Wohnbebauung entspricht der eines allgemeinen Wohngebietes. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde von PMI in Absprache mit dem Tiefbauamt Überlingen angenommen.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingeflossen.

1.8.2 Aushub

Teilweise erfolgt der Massenausgleich auf dem Gelände, teilweise wird Aushubmaterial im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen zur Aufschüttung des Hockeyplatzes in Spetzgart verwendet, teilweise wird nicht wieder-einbaufähiges Material abgefahren.

Eine genauere Massenausgleichsbilanz kann im Zuge der Ausschreibung festgestellt werden.

1.9 Auswirkung der Planung

1.9.1 Erschließung

Der Planbereich muß in verkehrsmäßiger Hinsicht erschlossen werden. Hierzu ist eine 6m breite Erschließungsstraße notwendig.

In der kurz- bis mittelfristigen Planung der Stadt wird das Wohngebiet "Südlich Härten" entstehen. Die Erschließung des Wohngebietes wird über eine öffentliche Straße vom Park+Ride-Platz ausgehen.

Die Erschließung des Internats wird, vom Park+Ride-Platz ausgehend, ein Stück weit über diesen öffentlichen Weg erfolgen.

Der öffentliche Weg wird ein Stück weit über das von der Schule Schloß Salem erworbene Grundstück verlaufen. Die Stadt erhält diese Fläche im Zuge eines Flächentausches entsprechend den Regelungen in dem Kaufvertrag zwischen der Stadt Überlingen und der Schule Schloß Salem.

Der genaue Verlauf der Straße muß noch bestimmt werden.

Ein neuer Standort für die Gedenkstätte wird im Einvernehmen mit den Verantwortlichen auf städtischem Grundstück festgelegt.

1.9.2 Ver- und Entsorgung

Es wird eine ökologisch sinnvolle Energieversorgung geplant. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Entwässerungskanäle zu verlegen. Die Kosten für die Anschlußkosten an den

nächstgelegenen Schacht trägt gemäß Kaufvertrag zwischen Schule Schloß Salem und Stadt Überlingen die Schule selbst.
Der Übergabeschacht befindet sich nach aktuellem Planungsstand im Westteil des Geltungsbereich. Von dort wird das Abwasser zum Übergabeschacht H26 geleitet.

1.9.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das geplante Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung gem. §8a BNatSchG und §§10 + 11 NatschGBW.

Im Rahmen der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung wurde der Bestand sowohl mit dem "Bewertungsrahmen für die flächendeckende Bewertung der Landschaft für Belange von Ökologie + Artenschutz" (nach Kaule 1991) als auch mit einem an der Hessischen Biotopwertliste orientierten Verfahren erfaßt und bewertet. Diesen Ergebnissen ist die Bewertung des Plangebietes nach Abschluß aller geplanten Maßnahmen gegenübergestellt. Diese umfassen auch die Realisierung der im Grünordnungsplan erarbeiteten und in den Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen und Festsetzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets, die zum weitgehenden Ausgleich der Eingriffe führen.

Inhalte und Methodik der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung sind im Grünordnungsplan detailliert dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Überlingen, den - 3. AUG. 1998

Fornol
Bürgermeister



2.0 Gesetzliche Grundlagen

2.1 Baugesetzbuch

- BauGB - i.d.F.d.B. vom 27.08.97 (BGBl Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl Seite 3486).

2.2 Baunutzungsverordnung

- BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl Seite 466).

2.3 Planzeichenverordnung + PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl 1991 Seite 58)

2.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg

- LBO - in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl Seite 617).

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgelegt:

3.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

Die für das "Sonstige Sondergebiet" mit der Bezeichnung "Internat" vorgesehenen Flächen werden gemäß §11 BauNVO festgesetzt.

3.1.1 Baugebiet (§11 BauNVO)

- siehe Einträge im Plan -

Sonstiges Sondergebiet Internat - SO-Internat

Die in einem Internat üblichen Nutzungen wie z. B.

- Wohnen

- Arbeiten

- Unterricht

- Verwaltung

- Sport

sind zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl im SO-Internat

- siehe Einträge im Plan -

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im SO-Internat gemäß §16 Abs. 2 Nr. 1 und §19 Abs. 4 BauNVO auf 0.45, in einem Teilbereich auf 0.5 festgesetzt.

3.2.2 Geschoßflächenzahl im SO-Internat

- siehe Einträge im Plan -

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im SO-Internat gemäß §16 Abs. 2 Nr. 1 und §20 Abs. 1-4 BauNVO auf 0.6, in einem Teilbereich auf 0.5 festgesetzt.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse im SO-Internat

- siehe Einträge im Plan -

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß §16 Abs. 3 BauNVO auf 2, in Teilbereichen auf 1 bzw. 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

3.2.4 Höhe der baulichen Anlagen im SO-Internat

- siehe Einträge im Plan -

Die Höhe der baulichen Anlagen im SO-Internat wird gemäß §16 Abs.4 BauNVO auf eine maximale Firsthöhe (FH) der einzelnen Gebäude auf 8.50m, in Teilbereichen auf 4.50 bzw. 12.50m festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe bezieht sich auf die jeweils angegebenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (siehe Einträge im Plan).

3.2.5 Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl

Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl wird gemäß §19 Abs.3 BauNVO die gekennzeichnete Fläche SO-Internat herangezogen werden.

3.3 Bauweise

Zulässig ist eine abweichende Bauweise nach §22 Abs.4 BauNVO.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen im SO-Internat (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die im Bebauungsplan sowie im Grünordnungsplan dargestellten Baukörper haben in Lage und Stellung nur exemplarischen Charakter.

3.5 Flächen für Garagen im SO-Internat (§9 Abs.1 Nr.4)

1. Garagen sind grundsätzlich innerhalb der Baugrenze zulässig, sofern sie im gestalterischen Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern stehen.
2. Einzelgaragen sind nicht zulässig.

3.6 Flächen für Stellplätze im SO-Internat (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze sind in den festgesetzten Flächen zulässig.
- siehe Einzeichnungen im Plan gekennzeichnet als Parkierung -

3.7 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- siehe Einzeichnungen im Plan -

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1. Privatstraße als Verbindung zwischen öffentlichem Verkehr und SO-Internat, ausgeführt als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne von §42 Abs.4a StVO, Breite insgesamt maximal 6.00m.
2. Zufahrt Aula ggf. mit angegliederter Anlieferung.

Die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung müssen getroffen werden.

3.8 Flächen für Versorgungsanlagen im SO-Internat (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- siehe Einzeichnungen im Plan-

1. Transformatorstation
2. Gasübergabestation ist zulässig
3. Wasserübergabestelle (der Verlauf der Hauptwasserleitung wird noch geklärt)
4. Außerdem ist in den als "Versorgungsflächen" gekennzeichneten Bereichen die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes zulässig.

Derzeit finden Verhandlungen zwischen der Schule Schloß Salem und dem Versorgungsträger statt, in denen die Anschlußmöglichkeit an das im Bebauungsplan "Nördlicher Amann" geplanten Hackschnitzelheizwerk behandelt werden. Eine Einigung zu den Bedingungen wurde noch nicht erzielt.

3.9 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

1. Hauptversorgungsleitungen

3.10 Private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Durch Planeinzeichnung sind im gesamten Bebauungsplangebiet Flächen als private Grünflächen ausgewiesen. Die Gestaltung der Grünflächen erfolgt entsprechend der Pflanzenliste und den durch Planeintrag festgesetzten Nutzungszwecken als

- Sportflächen
(die im Bebauungsplan eingetragene Anordnung, Art und Größe der Sportanlagen hat lediglich exemplarischen Charakter).

-Übergangsbereiche zur freien Landschaft
Flächen im Norden, Nordwesten und Westen des Plangebietes, als artenreiche, ein- bis zweischürige Wiesenflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Planeintrag.
Die im Grünordnungsplan erarbeitete Pflanzenliste wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grünfläche 1:

Erweiterung der südlich gelegenen Streuobstwiese, Bepflanzung mit Obst-Hochstämmen gem. Pflanzenliste Nr.5, extensive Bewirtschaftung und Pflege.

Grünfläche 2:

Einbindung der Bebauung mit aufgelockert gepflanzten Obst-Hochstämmen, in Richtung Goldbach als offene, extensive Wiesenflächen (zweischürig) mit Einzelbäumen und einzelnen kleineren Gehölzgruppen gem. Pflanzenliste Nr.7.

Grünfläche 3:

Abstands- und Pufferfläche zum Landschaftsschutzgebiet mit einzelnen Obst-Hochstämmen und kleineren Gehölzgruppen, extensives Grünland, keine intensive (Freizeit-)Nutzung.

Grünfläche 4:

Abstands-/Pufferfläche zwischen Bebauung und bewachsener Hangkante (Galeriewald), extensive Wiesen (zweischürig) mit einzelnen Gehölzgruppen gem. Pflanzenliste Nr.7, entlang des Galeriewaldes südexponierter Waldsaum gem. Pflanzenliste Nr.6 + 7, zusätzlich Entwicklung eines Krautsaumes.

Grünfläche 5:

Offene Wiesenflächen zwischen Sportplatz und Hang mit Einzelbäumen, bewachsene Hangkante nach Osten weiterentwickeln gem. Pflanzenliste Nr. 6 (Galeriewald), entlang des Bachlaufs Auengehölze gem. Pflanzenliste Nr.9.

3.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) BauGB)

3.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs

- Schutz und Erhalt der vorhandenen Vegetationsbestände
- Ausweisung der "Tabuzonen" im nördlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes als private Grünflächen mit Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

3.11.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

- Ergänzung des Vegetationsbestandes und vorhandener Grünstrukturen.
- Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen.
- Intensive Durchgrünung der überbaubaren Flächen durch Festsetzung einer Mindestzahl zu pflanzender Bäume.
- Kfz-Stellplätze sind nur als baumüberstellte, unversiegelte Flächen zulässig.
- Minimierung der Bodenversiegelung und örtliche Bauvorschriften zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien.
- Nutzung bzw. Teilversickerung von Oberflächenwasser.

3.11.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

- Ausweisung von im Bestand vorhandenen Ackerflächen als Grünflächen.
- Extensivierung der ausgewiesenen privaten Grünflächen
- Anlage differenzierter Vegetationsstrukturen durch Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - => Neuanlage von Streuobstwiesen
 - => Offene Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzgruppen
 - => artenreicher Waldsaum im Norden des Plangebietes
 - => Weiterentwicklung der bewachsenen Hangkante im Norden

3.12 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a+b BauGB)

Durch Planeintrag sind Bereiche für strukturelle Maßnahmen festgelegt, spezielle Pflanzgebote werden nicht erteilt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Im Bereich von Baustellen sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 und der RAS-LG 4 zu treffen.

3.13 Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLR1:

Zur Führung der Gas-, Wasser- und Elektroleitung zugunsten der Versorgungsunternehmen

2. Geh- und Fahrrechte GFR1:

Zugunsten der Flurstücke 1787 und 1789.

3. Geh- und Fahrrechte GFR2:

Zugunsten der Flurstücke 2336 (Nordteil), 2342, 2334, 2333 (Nordteil), 1805, 2346, 1774 und 1773.

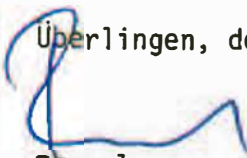
4. Leitungsrechte LR1:

Zugunsten der Gasversorgungsunternehmen.

3.15 Schallschutztechnische Maßnahmen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Sämtliche Wohn- und Schlafräume, an denen Überschreitungen der Orientierungswerte, gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Ausgabe 5/97, vorliegen, sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Als Grundlage für die Beurteilung der Schallimmissionen auf dem Grundstück des Salem-College dient die schalltechnische Untersuchung der PMI GmbH. Die baulichen Maßnahmen sind dahingehend zu treffen, daß die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", eingehalten sind. Die Schalldämmung der Außenbauteile des Gebäudes, wie Wände, Dach, Fenster, sind dann gemäß DIN 4109, Ausgabe 11.89, entsprechend festzulegen. Hierbei gilt es zu beachten, daß sich die festgelegten Schalldämmmaße der Außenbauteile ausschließlich auf die immissionsrechtlichen Anforderungen für von außen in das Gebäude eindringenden Schall beziehen. Die Festlegung des erforderlichen Bau-Schalldämmmaßes der Außenbauteile erfolgt in Abhängigkeit der Art der Raumnutzung (Wohn-/Schlafraum, Büro u.ä.) und entsprechend des ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus dem gutachterlich ermittelten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 3dB(A).

Überlingen, den - 3. AUG. 1998


Forno
Bürgermeister



4.0 Begründung zu planungsrechtlichen Festlegungen

4.1 Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Grundflächenzahl

Die GRZ von 0.45 basiert auf dem Wettbewerbsentwurf plus einem geringfügigen Spielraum.

4.1.2 Geschößflächenzahl

Bei der Festlegung der GFZ von 0.6 wurde der Wettbewerbsentwurf als Grundlage genommen und mit einem geringfügigen Spielraum versehen.

4.2 Höhe der baulichen Anlage

Die Maximalhöhe richtet sich zum einen nach dem im Wettbewerb vorgestellten Zentrum (3-geschossig), sowie nach der Sporthalle. Deren lichte Höhe muß 7 Meter betragen. Dazuzurechnen sind die Konstruktion und die Oberlicher, die gleichzeitig der Gewinnung von Warmwasser (Kollektoren) dienen.

4.3 Bauweise

Eigentlich ist die Anlage in offener Bauweise geplant. Jedoch überschreitet die Länge der aneinandergereihten Wohngebäude das maximal zulässige Maß von 50m.

=> Wohngebäude in geschlossener Bauweise

=> Mischung der Bauweisen

=> abweichende Bauweise

5.0 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im SO-Internat

5.1.1 Außenwände

Für Außenwände sind natürliche Baustoffe zu verwenden (Putz, Mauerwerk, usw.)

5.1.2 Dachform, Dach allgemein

Es sind flach- und flachgeneigte Dächer, außerdem Sonderdachformen in Teilbereichen, zulässig.

Reflektierende Materialien als Dacheindeckung werden ausgeschlossen, Titanzinkdeckung und begrünte Dächer sind zugelassen.

Diese Dächer können aus versorgungstechnischen Gründen zur Sonnenenergie- oder zur Grauwassergewinnung genutzt werden.

5.2 Sonstige Gestaltung

5.2.1 Grundstücksgestaltung, Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig

- als Ballfangzäune an den Stirnseiten der geplanten Spielfelder bis zu einer Höhe von max. 5m, bei nördlicher Lage auch an den Längsseiten.

- im unmittelbaren hausnahen Bereich als geschnittene oder ungeschnittene Hecken gem. Pflanzenliste.

Auffüllungen und Abgrabungen sind nur dann zulässig, wenn es die vorhandene Topographie erfordert. Sie sind der vorhandenen Topographie anzupassen.

Je 300m² überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Zusätzlich ist je 3 Kfz-Stellplätze mindestens je 1 Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Minimum zu beschränken.

Die Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen muß spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Alle befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Wege, Plätze) sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (Drainagepflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen). Für die Hauptzufahrt, Anlieferung und befahrene Plätze sind geschlossenfugige Beläge und Asphalt zulässig.

Zugelassen ist die Verwendung von Kunstrasen auf dem Spielfeld.

5.2.2 Antennen

- Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsantennenanlagen zulässig
- Ebenfalls als Gemeinschaftsanlagen hergestellte Parabolantennen zum Empfang von Satellitenprogrammen sind ausnahmsweise zulässig.

5.2.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach §75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuwider handelt.

6.0 Hinweise

6.1 Hinweis auf Wasserschutzzone

Das gesamte Bearbeitungsgebiet befindet sich in der Schutzzone III des seit dem 15.04.1987 rechtskräftigen Wasserschutzgebietsrechtsverordnung der Seewasserfassungsanlagen des Zweckverbandes "Bodenseewasserversorgung" und der Stadt Überlingen. Demzufolge gelten für die Bauzeit und die künftige Nutzung die Schutzbestimmungen und Handlungsverbote, welche in der Verwaltungsvorschrift des Bad.-Württ. Umweltministeriums über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VWwV-WSG) vom 14.11.1994 festgelegt sind.

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende Punkte verboten:

- Das Errichten sowie die Erweiterung von Anlagen zum Speichern wassergefährdender Stoffe in unterirdischen Hohlräumen.
- Das Errichten sowie die Erweiterung von Abwasserbehandlungsanlagen
- Das Versickern und Versenken von Abwässern
- Das Verwenden von teerhaltigem Strassenaufbruch im Strassenbau
- Das Verwenden von auswasch- oder auslaugbaren und wassergefährdenden Materialien beim Bau von Straßen und Wegen, sowie Erschließen von Grundwasser.

Für das Plangebiet gilt:

- eine Einschränkung im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- eine Einschränkung beim Errichten sowie bei der Erweiterung von Umspannstationen
- Erhöhte Anforderungen beim Versickern von Niederschlagswasser
- Erhöhte Anforderungen an Baustelleneinrichtungen, Baustofflager und Wohnunterkünfte für Baustellenbeschäftigte
- Erhöhte Anforderungen an den Betrieb von Wärmepumpen.

6.2 Hinweis auf Bodenfunde

Auf die Anzeigepflicht von Funden und die übrigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

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

6.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag / der Kenntnissgabe wurde der Genehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt, mit dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachgewiesen wird .

- 3. AUG. 1998

Karlsruhe / Überlingen ,

Arno Lederer Jónunn Þagnarsdóttir Marc Oei

Helmut Hornstein

Arno Lederer

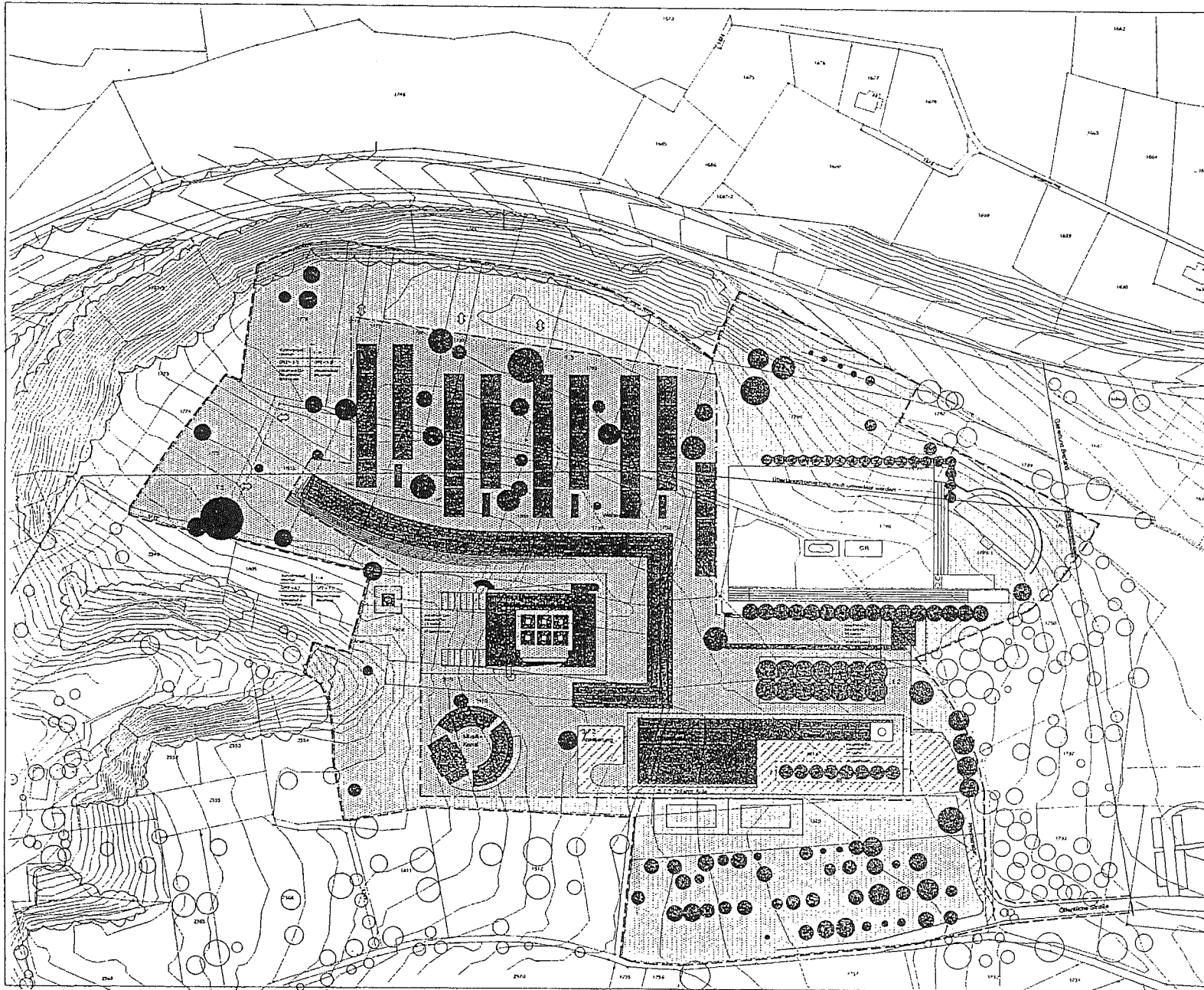
Jónunn Þagnarsdóttir
Marc Oei

Überlingen, den

- 3. AUG. 1998

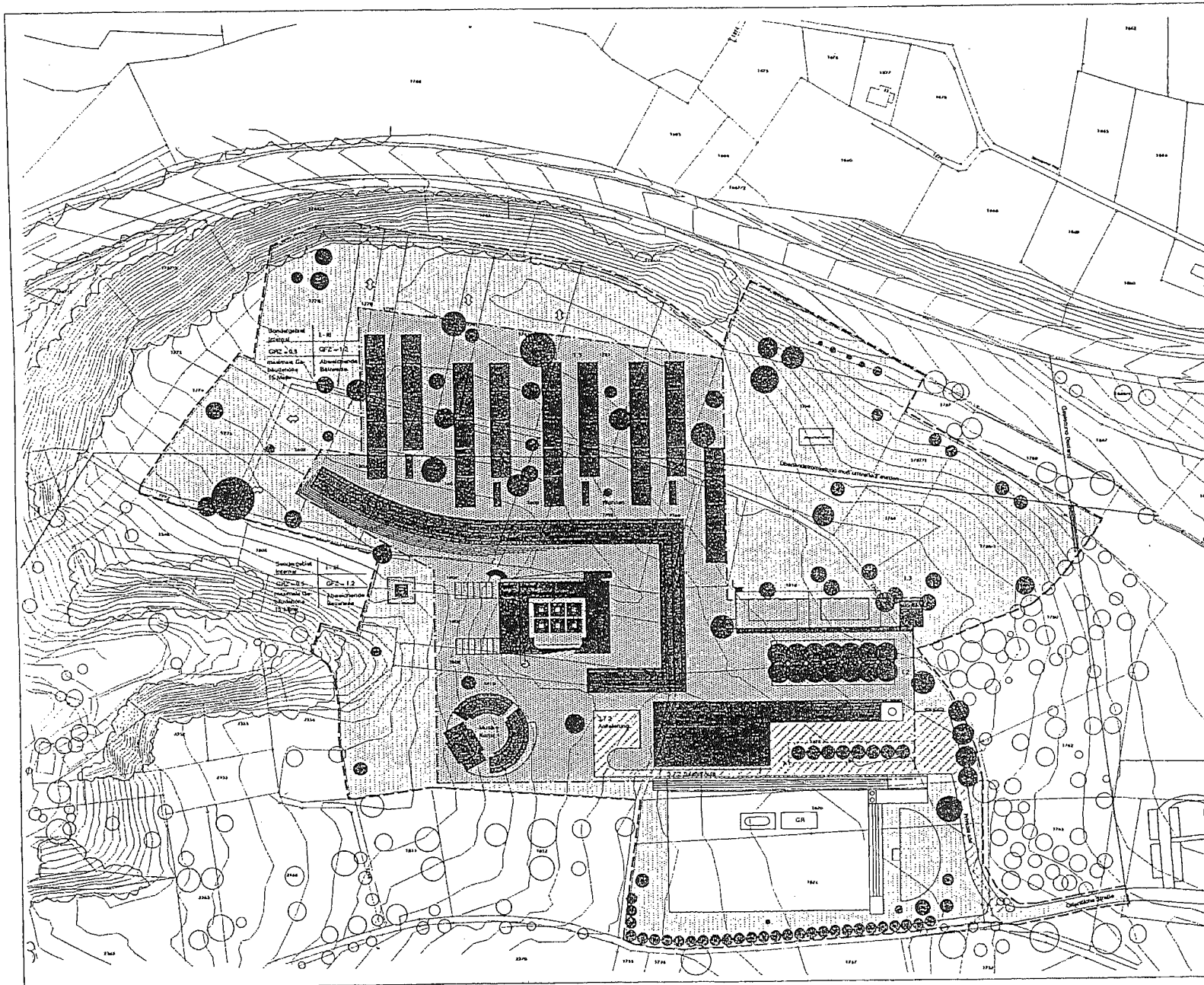
Fornol
Bürgermeister





Zeichenerklärung	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs 2 Nr 1 BauGB) § 1 bis 11 BauVO	Sondergebiet (sonst) (§ 11 BauVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB) § 15 BauVO	
3. Bauleine, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB) § 20 und 23 BauVO	Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr 11 BauGB)	Verkehrsfläche, besond. davor Zweckbestimmung (siehe Planungsziele)
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs 1 Nr 12, 14 und Abs 5 BauGB)	
6. Hauptversorgungs- und Hauptversorgungsanlagen (§ 9 Abs 1 Nr 13 und Abs 5 BauGB)	unterirdisch Zweckbestimmung (siehe Planungsziele)
7. Grünflächen (§ 9 Abs 2 Nr 1 und Abs 4 BauGB) § 9 Abs 1 Nr 13 und Abs 4 BauGB	Grünfläche Zweckbestimmung Sportfläche (1 und 3 10) Zweckbestimmung Grünanlagen (1 und 3 10)
8. Grünflächen (§ 9 Abs 2 Nr 1 und Abs 4 BauGB) § 9 Abs 1 Nr 13 und Abs 4 BauGB	Grünfläche Zweckbestimmung Sportfläche (1 und 3 10) Zweckbestimmung Grünanlagen (1 und 3 10)
9. Grünflächen (§ 9 Abs 2 Nr 1 und Abs 4 BauGB) § 9 Abs 1 Nr 13 und Abs 4 BauGB	Grünfläche Zweckbestimmung Sportfläche (1 und 3 10) Zweckbestimmung Grünanlagen (1 und 3 10)
10. Grünflächen (§ 9 Abs 2 Nr 1 und Abs 4 BauGB) § 9 Abs 1 Nr 13 und Abs 4 BauGB	Grünfläche Zweckbestimmung Sportfläche (1 und 3 10) Zweckbestimmung Grünanlagen (1 und 3 10)
11. Grünflächen (§ 9 Abs 2 Nr 1 und Abs 4 BauGB) § 9 Abs 1 Nr 13 und Abs 4 BauGB	Grünfläche Zweckbestimmung Sportfläche (1 und 3 10) Zweckbestimmung Grünanlagen (1 und 3 10)
12. Grünflächen (§ 9 Abs 2 Nr 1 und Abs 4 BauGB) § 9 Abs 1 Nr 13 und Abs 4 BauGB	Grünfläche Zweckbestimmung Sportfläche (1 und 3 10) Zweckbestimmung Grünanlagen (1 und 3 10)
13. Sonstige Planzeichen	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs 1 Nr 4 und 23 BauGB) M. Gm., Fahr- und Leitungsnetzen zu besetzte Flächen (§ 9 Abs 1 Nr 21 und Abs 8 BauGB) Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs 7 BauGB) GR Grundbesitzschutz VOG Zone III Bauzone, Abkürzung des Sportplatzareals (§ 9 Abs 7 BauGB) Abgrenzung unerschlossener Flächen (z. B. von Hauptwegen) oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs 4, § 16 Abs 5 BauVO) Heraus 450 Höhenslinien Flurkatasterlinien
Verfahrensvermerk	
1. AUFSTELLUNGSGESCHLUSS Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat auf Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs 1 BauGB am ... beschlossen und am ... öffentlich bekanntgemacht.	
2. BÜRGEREITEILUNG Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs 1 BauGB erfolgte am ...	
3. AUSLEGUNGSGESCHLUSS Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am ... den Bebauungsplan als Entwurf gestützt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.	
4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Die Bebauungsplanentwurf hat mit Beginnung zum § 3 Abs 2 BauGB von ... bis ... in Stadtbezirk ... überlegen. Bebauungsplan ist öffentlich auslegen.	
5. SATZUNGSGESCHLUSS Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am ... in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB mit Sitzung beschließen.	
6. ANLEGE DES BEBAUUNGSPLANS Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB am ... genehmigt.	
7. AUSFÜHRUNG Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Bebauungsplans und die technischen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verzeichnisses mit dem Inhalt der angelegten Beschlüsse des Gemeinderats der Stadt Überlingen übereinstimmen. Überlingen, dem ... (Bürgermeister)	
8. INKRAFTTRETEN Der angelegte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB am ... öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan kraftvollständig.	
BEBAUUNGSPLANVORENTWURF "NÖRDLICH HARLEN"	
November 1997 -Vorabzug- M 1:1000	
Stadt Überlingen Bodenseckreis	Planverfasser: Prof. Lothar Ragnarskötte Oot Dipl.-Ing. Friedr. Architekt BDA / AI Am Herrenweg 20b 76228 Karlsruhe Soeststraße 100 70156 Stuttgart
	Helmut Hornstein Freier Landschaftsarchitekt BOLA Münsterstraße 3 88662 Überlingen/Bodensee

ANLAGE 1



Zeichenerklärung

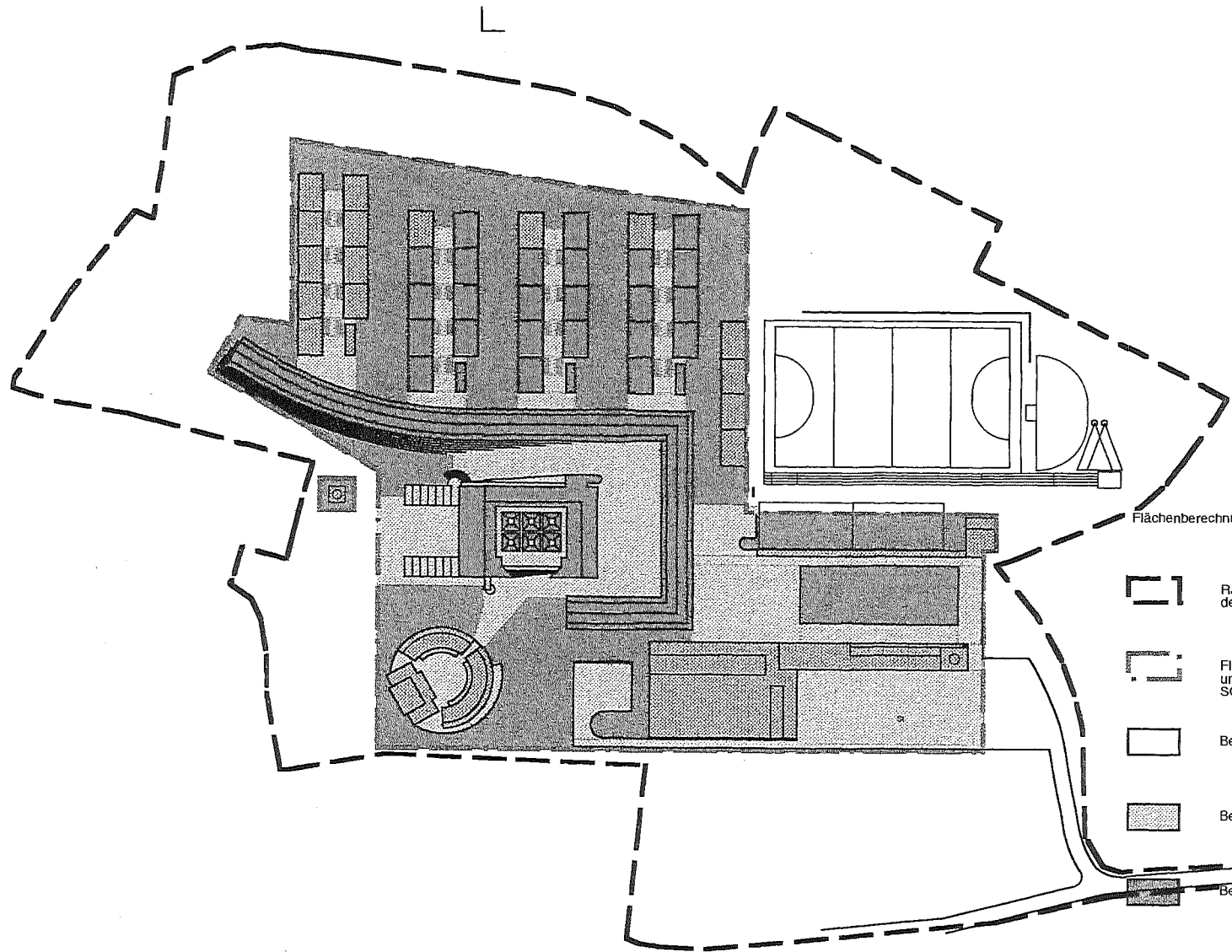
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 2 Abs 2 Nr 3 BauGB)
§ 1 im 11 BauNVO
 Sonstige Wohnfläche (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB)
§ 10 BauNVO
 Baugrenze
3. Gemeinl. Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB)
§ 22 und 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs 1 Nr 11 BauGB)
 Versetztfläche bew.-deter Zweckverteilung (siehe Planart 6)
5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs 1 Nr 12, 14 und Abs 6 BauGB)
 unterhalb Zweckbestimmung (siehe Planart 6)
6. Hauptversorgungs- und Hauptversorgungsflächen
(§ 9 Abs 1 Nr 13 und Abs 6 BauGB)
 unterhalb Zweckbestimmung (siehe Planart 6)
7. Grünflächen
(§ 9 Abs 2 Nr 5 und Abs 4 § 9 Abs 1 Nr 15 und Abs 6 BauGB)
 Grünfläche
 Sportfläche (Tab 3.10)
 Zweckbestimmung
Sonderanweisung (Tab 3.10)
8. Vorhabenflächen
(§ 9 Abs 2 Nr 5 und Abs 4 § 9 Abs 1 Nr 15 und Abs 6 BauGB)
 Grundfläche
 Sportfläche (Tab 3.10)
 Zweckbestimmung
Sonderanweisung (Tab 3.10)
9. Sonstige Planflächen
 Umgebung von Flächen für Hochwasser-Deckelung, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs 1 Nr 4 und 22 BauGB)
 Mit Gem., Fahr- und Fußwegen zu befestigte Flächen (§ 9 Abs 1 Nr 21 und Abs 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs 7 BauGB)
 Grundbesitz mit Zone III
Raumliche Abgrenzung des Sondernutzungs (§ 9 Abs 7 BauGB)
 Hinweise
 Hochwasser
 Flurabgrenzung

Verfahrensvermerke








1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat die Aufstellung des Bebauungsplans gem § 2 Abs 1 BauGB am ... beschlossen und am ... erlassen bzw. angenommen
2. BÜRGERHÖRUNG
Die Bürgerbeteiligung gem § 3 Abs 1 BauGB erfolgte am ...
3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am ... den Bebauungsplan als Entwurf bejahend und dessen planliche Auslegung beschlossen
4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gem § 3 Abs 2 BauGB von ... bis ... in Überlingen ausgestellt
5. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Überlingen am ... in öffentlicher Sitzung gem § 10 BauGB als Satzung beschlossen
6. ANZUG DES BEBAUUNGSPLANS
Der Bebauungsplan wurde gem § 11 BauGB am ... angesetzt
7. AUSGEGÜCKUNG
Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Bebauungsplans und die weiteren Festsetzungen unter Beachtung des vorerwähnten Verfahrens mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Überlingen übereinstimmen
Überlingen, den ... (Bürgermeister)
8. HINFLÜßFREIEN
Der angelegte Bebauungsplan wurde gem § 12 BauGB am ... erlassen bzw. angenommen
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan wirksam

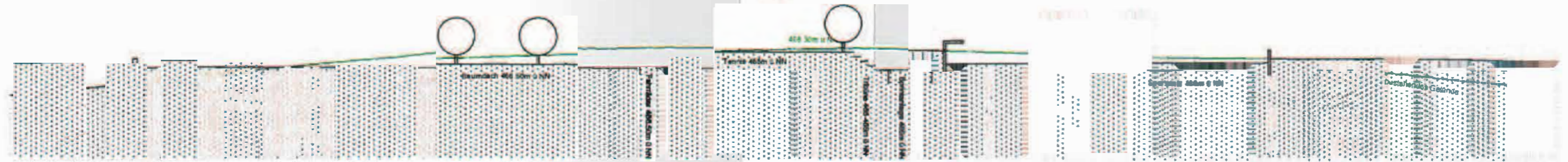
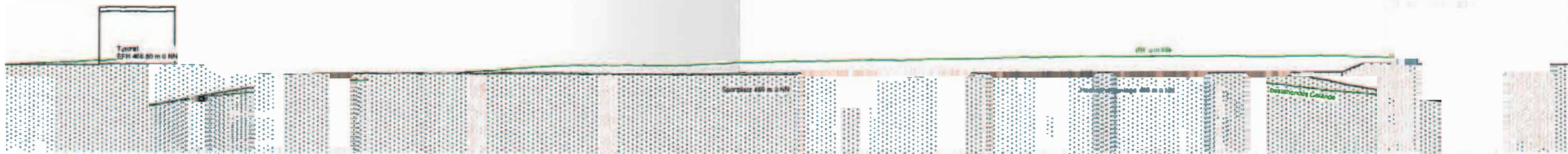
BEBAUUNGSPLANVORENTWURF		"NÖRDLICH HARLEN"
Oktober 1997	-Vorabzug-	M 1/1000
Stadt Überlingen Bodenseekreis	Planverfasser : Prof. Loderer, Ragnarsdóttir Oel Dipl.-Ing. Frisia Arzankian, BDA / AI Am Heftenweg 20A, 75023 Karlsruhe Stroßstraße 100, 70156 Stuttgart	Helmut Hornstein Freier Landschaftsarchitekt BDLA Marktstraße 3 88662 Überlingen-Bodensee

ANLAGE 2



Flächenberechnung zum Bebauungsplan

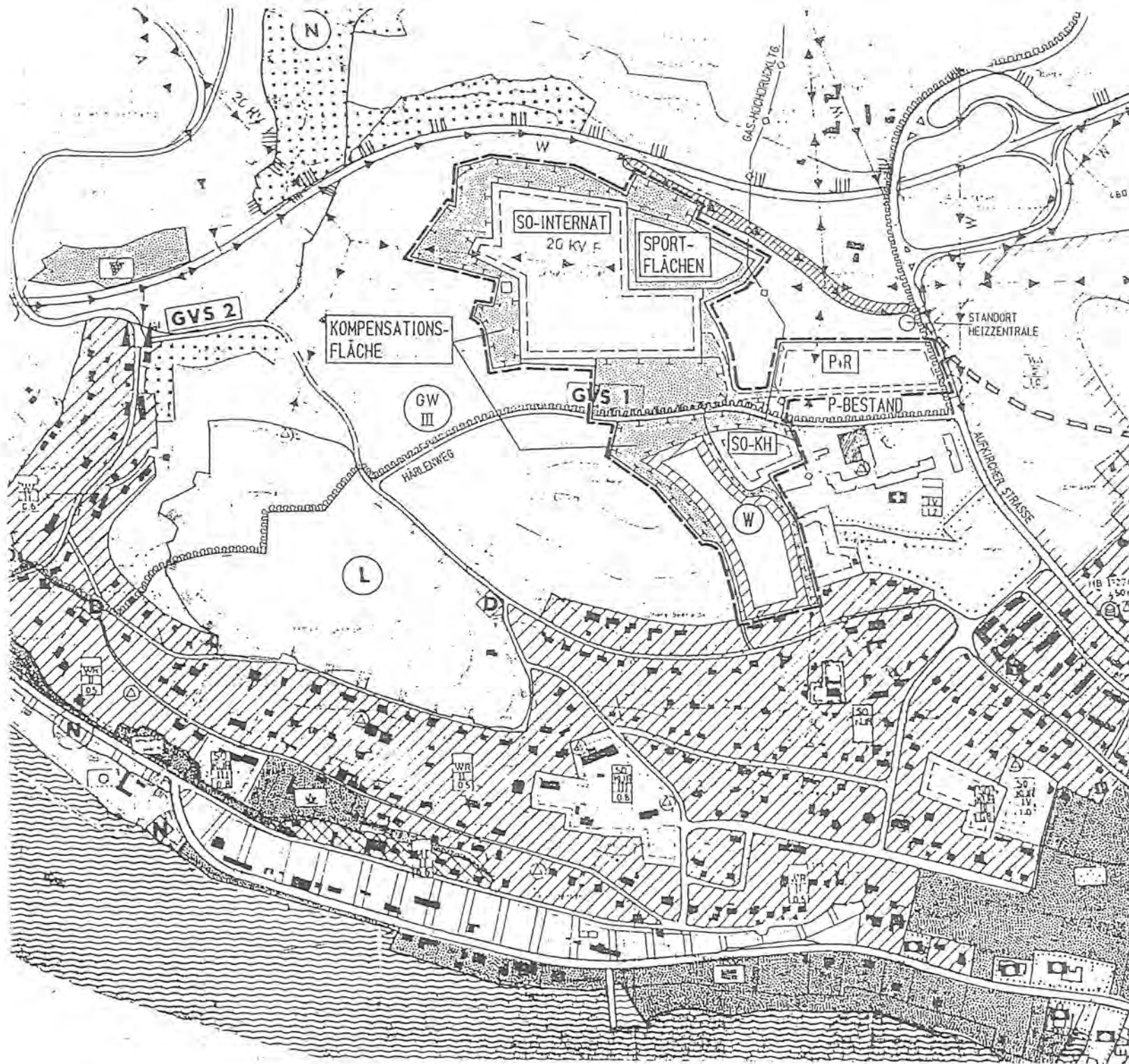
	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	102 000 m ²	
	Fläche, die von der Baugrenze umschlossen ist, entspricht SO-Intermat	45 535 m ²	100 %
	Bebaute Fläche	15 500 m ²	34 %
	Befestigte Fläche	13 000 m ²	28.5 %
	Begrünte Fläche	17 035 m ²	37.5 %
	1. Bauabschnitt		
	Späterer Bauabschnitt		



ANLAGE 4

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
 ÜBERLINGEN-OWINGEN-SIPLINGE

11. ÄNDERUNG
 GEMARKUNG ÜBERLINGEN
 "BEREICH HÄRLENWEG"



ZEICHENERKLÄRUNG

- SO SONDERGEBIET-SCHULE (§ 11 BauNVO)
- SO-KH SONDERGEBIET-KRANKENHAUS (§ 11 BauNVO)
- W WOHNBAUFLÄCHE (§ 4 BauNVO)
- P,R VERKEHRSFLÄCHE
PARK- / RIDE-PLATZ
- GW III WASSERSCHUTZGEBIET , SCHUTZZONE III
"SEEWASSERENTNAHME"
- B BIOTOP BACHLAUF
- K KOMPENSATIONSFLÄCHE I.S. § 8a BNatSchG
GEMÄSS LANDSCHAFTSPLAN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 B)

ANLAGE 5

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ÜBERLINGEN-OWINGEN-SIPLINGE
 11. ÄNDERUNG GEMARKUNG ÜBERLINGEN
 "BEREICH HÄRLENWEG"

PLAN NR.:	DATUM: 23.11.94	GENE: 14.7.95/30.8.95/9.7.96/21.11.97
PROJ NR.:	BEAR: BU/10	MASS: 1: 5000

- Pflanzenliste -**1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung außerhalb der Bebauung als landschaftsbildprägende Einzelbäume oder Baumgruppen**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Sorbus domestica	-	Speierling
Tilia cordata	-	Winter-Linde

2. Laubbäume 1. + 2. Ordnung im Innenbereich als Einzelbäume

wie vorstehend, zusätzlich

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche, Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

3. Laubbäume als Baumdach

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

4. Kleinbäume im Innenbereich

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus mahaleb	-	Stein-Weichsel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

zusätzlich im Bereich von Retentions- und Versickerungsflächen:

Alnus glutinosa - Rot-Erle, Schwarz-Erle

Pflanzgrößen der vorstehend unter 1. - 4. genannten Gehölze jeweils min. als Solitär, 3 x v., StU 16 - 18

5. Obst-Hochstämme für die als Streuobstwiese ausgewiesene private Grünfläche

Äpfel in regionalgebräuchlichen Sorten	Brettacher	
	Bittenfelder	
	Bohnapfel	*
	Gewürzluiken	
	Glockenapfel	
	Ontario	*
	Salemer Klosterapfel	
	Schwäbischer Rosenapfel	
	Schweizer Orangen	*
Birnen:	Bayerische Weinbirne	*
	Kirchensaller Mostbirne	*
	Palmischbirne	*
	Schweizer Wasserbirne	*
Zwetschgen:	Hauszwetschge	
	Lukas Frühzwetschge	
	Schöne aus Löwen	

*: Laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz, Stuttgart, haben sich die mit * gekennzeichneten Apfel- und Birnensorten während der vergangenen Jahre als relativ widerstandsfähig bzw. gering anfällig gegen Feuerbrand erwiesen.

6. Partielle Ergänzung + Verdichtung der Wald- und Heckenstrukturen entlang der B 31 alt (geschütztes Biotop gem. § 24a NatschG Ba-Wü)

a) Gestufter Waldaufbau (Bäume als Heister)

Botanischer Name		Deutscher Name
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Pinus sylvestris	-	Kiefer (vereinzelt)
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

b) Mantel-, /Saumbereich

Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

7. Sträucher für Gehölzgruppen und Heckenstrukturen außerhalb der Bebauung

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

8. Abpflanzung der Sportanlagen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
geeignete Arten aus Nr. 1., 2., 6. + 7., für die Berankung der Zäune		
Hedera helix	-	Efeu
Pathenocissus tric.	-	Wilder Wein

9. Ufer- und Bachpflanzung des Bauchlaufs (Gewässerrandstreifen)

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Alnus glutinosa	-	Rot-Erle, Schwarz-Erle
Salix alba	-	Silber-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix purpurea	-	Korb-Weide
Viburnum opulus	-	Schneeball

10. Sträucher für Gehölzgruppen, freiwachsende Hecken und Einzelstellung im Innenbereich (heimische bzw. gebräuchliche Kultur- und Ziersträucher)

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Buxus sempervirens	-	Buchs
Calycanthus floridus	-	Gewürzstrauch
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Hibiscus syriacus	-	Eibisch
Malus Hybr.	-	Zierapfel
Mespilus germanica	-	Echte Mispel
Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
Syringa vulg. Hybr.	-	Flieder
Wildrosen		
Park- und Strauchrosen		

11. Geschnittene Hecken im hausnahen Bereich

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

12. Fassadenbegrünung

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus quinquef.	-	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	-	Wilder Wein, Selbstklimmer
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Vitis spec.	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen

13. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung im Innenbereich

heimische Kleingehölze, z.B.

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
heimische Stauden, z.B.		
Alchemilla mollis	-	Frauenmantel
Galium odoratum	-	Waldmeister

STADT ÜBERLINGEN / BODENSEE - GRÜNORDNUNGSPLAN "NÖRDLICH HÄRLEN"

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel

heimische Gräser + Farne