

**Obere St.
Leonhardstraße
Grünordnungsplan**



STRASSENANSICHT "OBERE ST. LEONHARD - STRASSE"

STADT ÜBERLINGEN/BODENSEE

GRÜNORDNUNGSPLAN

"OBERE ST. LEONHARD - STRASSE"

HELMUT HORNSTEIN FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

MARKTSTRASSE 3 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL 07551 63354 FAX 63394

STADT ÜBERLINGEN/BODENSEE
GRÜNORDNUNGSPLAN
"OBERE ST. LEONHARD - STRASSE"

INHALTSVERZEICHNIS:

Textteil:

- 1. Einführung, rechtliche Grundlagen
 - 1.1. Der Grünordnungsplan
 - 1.2. Ziele und Maßnahmen
 - 1.3. Anlaß der Planung
 - 1.4. Planungsgebiet

- 2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 2.1. Städtebau
 - 2.2. Erschliessung, Infrastruktur
 - 2.3. Nutzungen
 - 2.3.1. Bodennutzung
 - 2.4. Funktionen
 - 2.4.1. Stadtbild
 - 2.4.2. Ökologie
 - 2.4.3. Vegetation
 - 2.4.4. Fauna
 - 2.4.5. Klima
 - 2.4.6. Naherholung, soziale Funktionen
 - 2.4.7. Ökonomische Funktionen
 - 2.4.8. Bewertung

- 3.0. Bewertung möglicher Nutzungen
 - 3.1. Planungsziele

- 4.0. Maßnahmen
 - 4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Anlagen:

- Pflanzenliste
- Plan Nr. 1 - Lage im Raum M 1 : 25000
- Plan Nr. 2 - Lage im Stadtgebiet M 1 : 5000
- Plan Nr. 3 - Lageplan / Städtebau M 1 : 500
- Plan Nr. 4 - Erschliessung M 1 : 1000
- Plan Nr. 5 - Geländeschnitt M 1 : 500
- Plan Nr. 6 - Strukturanalyse M 1 : 500
- Plan Nr. 7 - Bestandsaufnahme M 1 : 500
- Plan Nr. 8 - Maßnahmen M 1 : 500
- Erläuterungen zum Maßnahmenplan

1. Einführung, rechtliche Grundlagen

1.1. Der Grünordnungsplan

Landschafts- und Grünordnungsplan sind auf der Grundlage des 1976 in Kraft getretenen baden-württ. Naturschutzgesetzes die maßgeblichen ökologischen Planungsinstrumente auf der Ebene der Bauleitplanung.

Im Rahmen von § 7 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 NatschG haben die Träger der Bauleitplanung sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich ist, einen Landschaftsplan und einen oder mehrere Grünordnungspläne zu erarbeiten. Als Pläne zur Landschaftsentwicklung sind der Landschaftsplan dem Flächennutzungsplan und der Grünordnungsplan dem Bebauungsplan zugeordnet.

1.2. Ziele und Maßnahmen

Für das Planungsgebiet ist im Grünordnungsplan ein ökologisch - gestalterisches Konzept zu entwickeln, welches die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter gewährleistet. Hierbei sind Zielkonflikte infolge konkurrierender Nutzungsansprüche sowie Vorschläge zu deren Lösung aufzuzeigen. Ein Maßnahmenkatalog der Landschaftspflege mit Dringlichkeitsstufen soll sich anschließen (§ 7 Abs. 3 NatschG).

Im Grünordnungsplan sind auch Aussagen über bestimmte Funktionen der Freiflächen, die u.a. für Freizeit, Erholung, Klima oder für die Gliederung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, aber auch für die Primärproduktion von Bedeutung sind.

1.3. Anlaß der Planung

Anlaß der Planung ist der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan "Obere St. Leonhard-Strasse 40 - 56" durch den Gemeinderat der Stadt Überlingen. Neben der Sicherung des Gebietscharakters, des Stadtbildes und vorhandener ökologischer Funktionen sollen vor allem unerwünschte Nachverdichtungen, die überzogene Nutzung von Grundstücken aufgrund hoher Grundstückspreise und Spekulationstendenzen verhindert werden.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Überlinger Architekturbüro Freitag beauftragt.

1.4. Planungsgebiet

Das Plangebiet hat eine Grösse von ca. 1 ha und liegt im Osten der Stadt Überlingen, am oberen Ende der "Oberen St. Leonhard-Strasse". Es wird

- im Norden von der "Oberen St. Leonhard-Strasse",
- im Süden von der Wohnbebauung entlang der "Heinrich-Emerich-Strasse",
- im Westen von der einzeiligen Bebauung an der "Oberen St. Leonhard-Strasse"
- und im Osten von ausgedehnten, landwirtschaftlich genutzten Grünflächen (Wiesen)

begrenzt.

Es handelt sich um eine südexponierte Hanglage mit 10 - 15 m Höhenunterschied.

2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1. Städtebau

Die Bestandsaufnahme zeigt ein, in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstandenes, ausgeprägtes Villengebiet mit großen, intensiv begrünten Grundstücken und ein- bis zweigeschossigen Baukörpern mit je ein bis zwei Wohneinheiten. Auf den südlichen Grundstücksteilen entstand in jüngerer Zeit eine zweite Bauzeile mit eingeschossigen Gebäuden.

Während entlang der "Oberen St. Leonhard-Strasse" alle Grundstücke bebaut sind", gibt es in der zweiten Bauzeile noch zwei Baulücken (Fl.St. Nr. 2754/27, 2716/62).

2.2. Erschliessung, Infrastruktur

Das Plangebiet wird ausschließlich über die gut ausgebaute "Obere St. Leonhard-Strasse" mit beidseitigen Gehwegen erschlossen (Tempo-30 - Zone). Die Erschliessung der zweiten Bauzeile erfolgt über private Zufahrten, wobei sich derzeit immer zwei benachbarte Grundstücke eine Zufahrt teilen.

Westlich des Plangebietes stellt ein Treppenweg eine Süd-Nord-Fusswegeverbindung dar, die sich bis zum Wohngebiet "Langgasse" fortsetzt. Eine weitere Fusswegeverbindung befindet sich östlich der landwirtschaftlichen Grünflächen und führt zum Kulturdenkmal "St. Leonhard - Kapelle".

Stellplätze und Garagen finden sich ausschließlich auf privaten Grundstücken in unmittelbarer Nähe der Erschliessungsstrasse und der privaten Zufahrten. Entlang der "Oberen St.-Leonhard-Strasse" ist Parken erlaubt.

Im Plangebiet befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen.

2.3. Nutzungen

Es handelt sich um ein bevorzugtes Wohngebiet. Es ist für Überlingen typisches Villengebiet (z.B. "Goldbacher Strasse", "Auf dem Stein" u.a.) mit hoher architektonischer und auch heimatgeschichtlicher Bedeutung.

Gewerbliche und öffentliche Nutzungen sind nicht erkennbar.

2.3.1. Bodennutzung

Die Bodennutzung beschränkt sich auf Haus- und Vorgärten, sowie einzelne befestigte Flächen als Abstellplätze, die jedoch untergeordnet und zurückhaltend gestaltet sind. Die unbebauten Grundstücke sind entweder in Hausgärten integriert oder in Teilen dicht bewachsen (Spontanvegetation).

2.4. Funktionen

2.4.1. Stadtbild

Das Plangebiet ist vom See her gut einsehbar und prägt mit seinem gliedernden Grünbestand das östliche Stadtbild positiv. Die Baukörper in der zweiten Bauzeile sind untergeordnet und nicht einsehbar. Die Situation ist als intakt zu bewerten.

Die östlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen stellen einen eindeutig ablesbaren Ortsrand dar, der durch die Abstufung der Gebäude nach Osten unterstrichen wird.

Das Strassenbild entlang der "Oberen St. Leonhard - Strasse" wird durch begrünte Vorgärten mit einem teilweise stattlichen Baumbestand geprägt.

2.4.2. Ökologie

Bemerkenswert sind die ausgedehnten, als Hausgärten gestalteten Freiflächen zwischen der ersten und der zweiten Bauzeile. Sie sind Teil eines west-ost - orientierten städtischen Grünzuges, der städtische Bereiche mit stadtnahen Freiflächen verbindet.

Die intensiv begrünten Abstandsflächen zwischen den Baukörpern wirken vernetzend zwischen dem nahe gelegenen Park des Schloßes Rauenstein bis zum Wohngebiet "Langgasse".

2.4.3. Vegetation

Der vorhandene Baumbestand mit einzelnen Laubbäumen und Nadelgehölzen ist Zeugnis der Gartenkultur der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Überlingen. Sie sind, obwohl teilweise standortfremd, typisch für derartige Villengebiete und wichtiger Bestandteil des Stadtbildes. Es werden Funktionen für die Luftverbesserung und teilweise auch als Lebensräume wahrgenommen.

Zahlreiche freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen finden sich in den Gartenbereichen, ebenso wie stattliche geschnittene Hecken (Hainbuche, Thuja u.a.). Der Gehölzbestand ist teilweise überaltert und nur mit wenigen Neupflanzungen ergänzt (siehe Plan Nr. 7 - Bestandsaufnahme).

2.4.4. Fauna

Die vorhandene Vegetation bietet Lebensraum für zahlreiche Tiere, vor allem Insekten, Kleinsäuger und Brutvögel. Es kann von ca. 20 - 25 Brutvogelarten im Plangebiet und von Fledermausvorkommen ausgegangen werden.

Aufgrund der hohen vernetzenden Wirkung hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung für den Austausch zwischen unterschiedlich gearteten Lebensräumen.

2.4.5. Klima

Die exponierte Hanglage bewirkt ein ausgeprägtes Land-Seewind - System, das für Überlingen typisch ist. Die begrünten Freiflächen sind wichtig für den Abfluß von Kaltluft nach Süden.

Die Emissionsbelastung im Plangebiet entspricht der großräumigen Belastung im gesamten Stadtgebiet.

2.4.6. Naherholung, soziale Funktionen

Im Osten des Plangebietes befindet sich ein bevorzugtes Naherholungsgebiet für Bewohner des östlichen Stadtgebietes. Es ist über die "Obere St. Leonhard-Strasse" erreichbar, die aufgrund ihrer Gestaltung eine abwechslungsreiche Wegebeziehung mit hohem Erlebniswert darstellt.

Das Wohnumfeld ist hochwertig, wenn auch aufgrund der Situation nur für Wenige nutzbar.

Im Plangebiet selbst gibt es keine öffentlichen Freiflächen. In der Heinrich-Emerich-Strasse, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

2.4.7. Ökonomische Funktionen

Die ökonomischen Funktionen beschränken sich auf die Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet.

Die Grundstückspreise liegen an der Spitze in der Stadt und im Umland.

2.4.8. Bewertung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß es sich beim Plangebiet um einen städtebaulich und ökologisch weitgehend intakten Bereich innerhalb der Stadt Überlingen handelt. Die zweite Bauzeile wirkt sich aufgrund der Überbauung und Versiegelung mit Zufahrten und Stellplätzen zwar negativ aus, die eingeschossigen Gebäude sind jedoch untergeordnet.

Die stadtoökologische Bedeutung ist aufgrund des Bestandes und der beschriebenen Funktionen hoch.

Wesentliche Veränderungen und zusätzliche Einrichtungen sind nicht erforderlich. Die Fusswegebeziehungen sind ausreichend. Ein Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe ("Heinrich-Emerich-Strasse").

3.0. Bewertung möglicher Nutzungen

Aufgrund der Wertigkeit des Wohngebietes und der hohen Grundstückspreise muß befürchtet werden, daß eine künftige Überbauung der Flächen wesentlich über dem liegt, was als Bestand vorhanden ist. Dies betrifft auch die Zahl der Wohneinheiten.

Neben der Veränderung des Gebietscharakters hätte dies einen wesentlich höheren Anteil an versiegelten Flächen zur Folge (Überbauung, Stellplätze).

Die beschriebenen zu sichernden Funktionen für das Stadtbild und die Stadtökologie können jedoch nur erhalten werden, wenn die vorhandenen Freiflächen mit ihrer Vegetation im Wesentlichen erhalten bleiben.

3.1. Planungsziele

- Erhalt der typischen Villenstruktur mit großen, intensiv begrünten Freiflächen,
- Erhalt und Weiterentwicklung der Grünzäsuren im östlichen Stadtbild,
- Sicherung der strassenraumprägenden Vorgärten mit ihrem Baumbestand,
- Erhalt und Weiterentwicklung der privaten Grünflächen zwischen den Bauzeilen als Teil eines städtischen Ost-West - Grünzuges,
- Erhalt und Gestaltung der östlichen Ortsrand - Situation.

4.0. Maßnahmen

Zur Durchsetzung der beschriebenen Planungsziele sind aus Sicht der Grünordnung die nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich:

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) gem. § 4 BauNVO

entspricht dem Bestand, verhindert unerwünschte Nutzungen und trägt zum Erhalt des Gebietscharakters bei.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Festlegung einer differenzierten, auf das jeweilige Grundstück bezogenen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) die sich am Bestand orientiert und nur behutsame Weiterentwicklungen ermöglicht.

- Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen (§§ 18, 20 BauNVO)

Abgestaffelte Bauweise mit Rücksicht auf die Topographie und die Ortsrand - Situation, eingeschossige Bauweise in der zweiten Bauzeile.

- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten soll sich am Bestand orientieren, um den Gebietscharakter zu erhalten und um die erforderlichen Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen) zu beschränken. Gleichzeitig werden Spekulationstendenzen begrenzt.

- Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Die Festlegung von Baugrenzen (Baufenster) soll sich am Bestand orientieren und den erhaltenswerten Grünbestand berücksichtigen. Die begrünter Abstandsflächen sollen nicht reduziert werden.

- Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die außerhalb der Baufenster liegenden Flächen werden als private Grünflächen ausgewiesen, um den städtischen Grünzug und die Vorgartenbereiche zu sichern. Voraussetzung für den Erhalt des grüzuges ist jedoch die Übernahme der Festsetzung in das benachbarte Bebauungsplangebiet "St. Ulrich - Rauhalde".

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die für das Stadtbild und die ökologischen Funktionen besonders bedeutsamen Bereiche werden als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen. Nebenanlagen sind hier nicht zulässig und werden auf Bereiche entlang der Erschliessungsstrasse und der privaten Zufahrten beschränkt.

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)

Die vorhandene Vegetation soll erhalten und weiterentwickelt werden.

- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Diese Festsetzung dient der Sicherung von prägenden und ökologisch bedeutsamen Einzelementen, auch von Hecken und Gehölzgruppen.

- Pflanzgebot für Bäume (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Der vorhandene Baumbestand soll ergänzt und behutsam verjüngt werden. Zusätzlich zu den eingetragenen Einzelstandorten wird festgesetzt, daß je 300 qm Grundstücksfläche ein weiterer Baum 1. oder 2. Ordnung gem. Pflanzenliste gepflanzt werden muß.

- Pflanzenliste

Die Pflanzenliste wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die Pflanzenauswahl orientiert sich am Gebietscharakter mit gärtnerisch und parkartig gestalteten Freiflächen und enthält auch Pflanzenarten, die zwar typisch sind, jedoch nicht unbedingt der potentiellen Vegetation des Bodenseegebietes entspricht. Es wird jedoch ein höherer Anteil an Laubbäumen angestrebt.

4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBO)

- Gestaltung der Gebäude

Die Gestaltung der Gebäude soll sich am gewachsenen Gebietscharakter und der vorhandenen hochwertigen Architektur orientieren. Einschränkungen bezüglich Materialauswahl, Dachformen und Dachaufbauten sind daher erforderlich.

- Gestaltung der Grundstücke

Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Minimum zu begrenzen.

Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) angelegt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur dann als Ausnahme zulässig, sofern es die Topographie erfordert. Sie sind höhenmäßig zu begrenzen.

Flachdächer bei Garagen sollen extensiv begrünt werden.

STADT ÜBERLINGEN/BODENSEE
GRÜNORDNUNGSPLAN
"OBERE ST. LEONHARD - STRASSE"

-1-

Pflanzenliste

1. Grossbäume / Bäume 1. Ordnung (20 - 40 m)

Einzelstellung als Parkbaum oder "Hausbaum".

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Larix decidua	Europäische Lärche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

2. Mittelgrosse Bäume / Bäume 2. Ordnung (12/15 - 20 m)

Einzelstellung, Baumgruppen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche

-2-

Botanischer Name	Deutscher Name
Robinia pseudoacacia	Robinie, Scheinakazie
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus auscuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe

3. Kleinbäume / Bäume 3. Ordnung (7 - 12/15 m)

Botanischer Name	Deutscher Name	Grösse
Aesculus carnea x briotti	Scharlach - Roßkastanie	
Fraxinus ornus	Blumen - Esche	
Malus Hybr.	Zier - Apfel in Sorten	
Prunus padus	Trauben - Kirsche	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix daphnoides	Reif-Weide	
Sorbus aria	Mehlbeere	

4. Obstgehölze

- Apfel in regionalen Sorten, z.B.**
- Brettacher
 - Berlepsch
 - Bohnapfel
 - Gravensteiner
 - Jonathan
 - Goldparmäne
- Birnen in regionalen Sorten, z.B.**
- Gelbmöstler
 - Geißhirtle
 - Pastorenbirne
 - Schweizer Wasserbirne

Kirschen, z.B.

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

Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

Echte Mispel (*Mespilus germanica*)

jahrtausend alte, viel zu selten gepflanzte Kulturpflanze, als Großstrauch und Ziergehölz

5. Freiwachsende Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Malus silvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn

Wildrosen z.B.:

<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa villosa</i>	Apfel-Rose

6. Geschnittene Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchs
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

7. Fassadenbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis montana</i>	Anemonen-Waldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	Glycine, Blauregen

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

8. Unterpflanzung, flächige Bepflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name
Hedera helix	Efeu
Lonicera acuminata	Kriechende Heckenkirsche
Ligustrum vulgare 'Lodense'	Zwerg - Liguster
bodendeckende Rosen	
Vinca minor	Immergrün

heimische Stauden, z.B.

Geranium macrorrhizum	Storachschnabel
Lamium maculatum	Taubnessel
Ranunculus acris	Hahnenfuß

u.a.



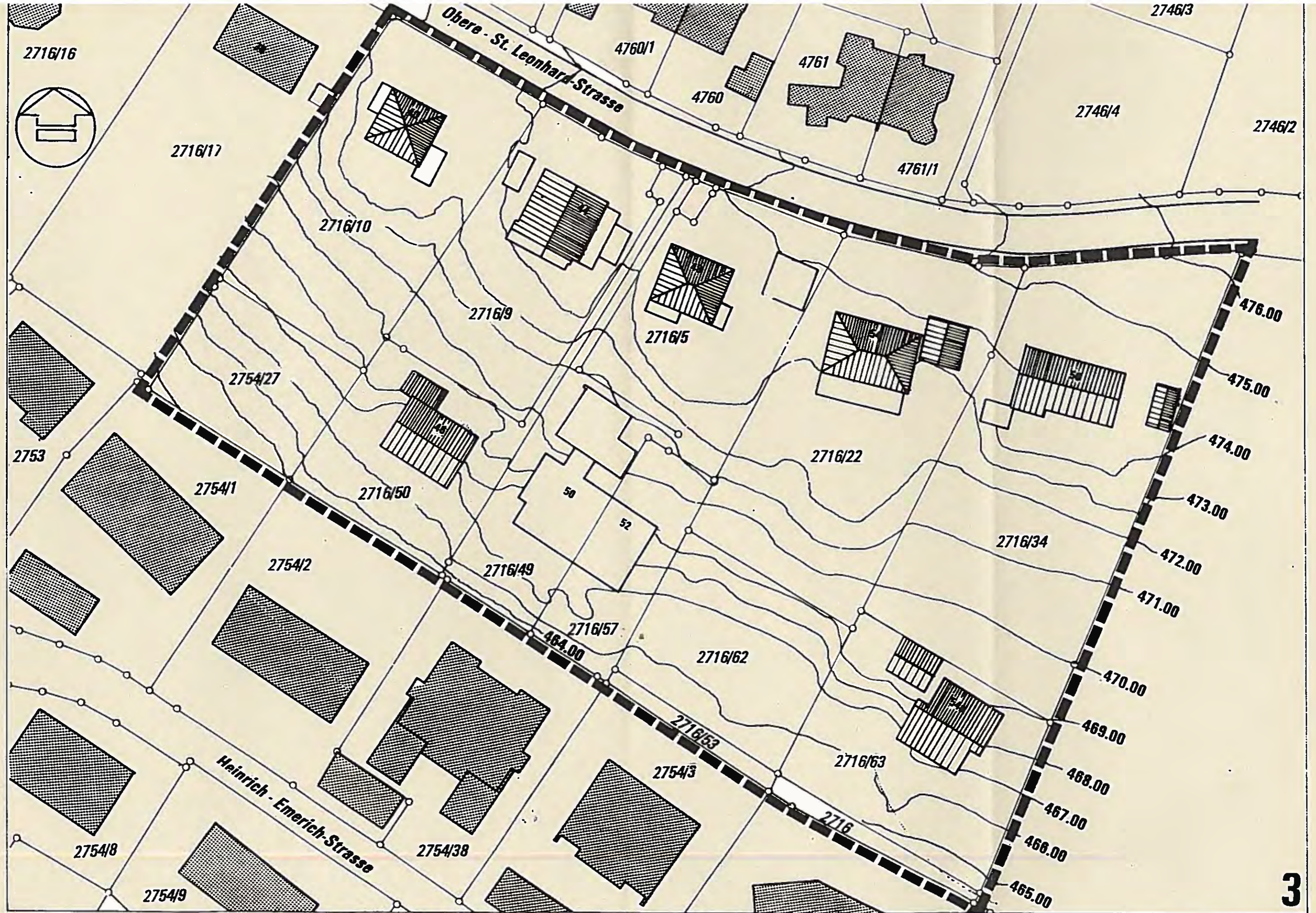
LAGE IM RAUM M 1 : 25000

HELMUT HORNSTEIN
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BOLA
 MARKTSTRASSE 3 88662 ÜBERLINGENBODENSEE
 18.08.1984



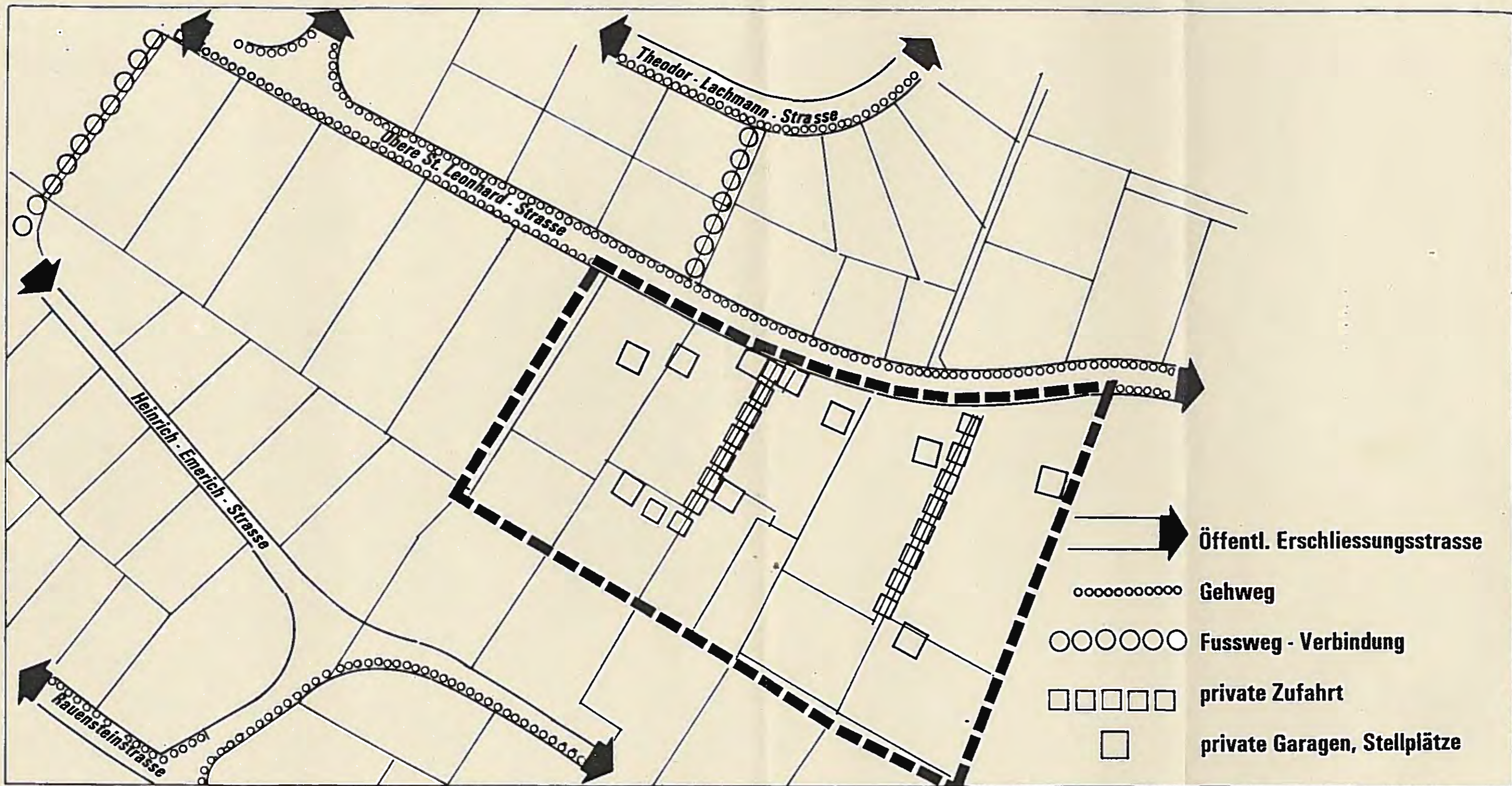
LAGE IM STADTGEBIET M 1:5000

HELMUT HORNSTEIN
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BOLA
MARKTSTRASSE 3 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE
04 06 1984

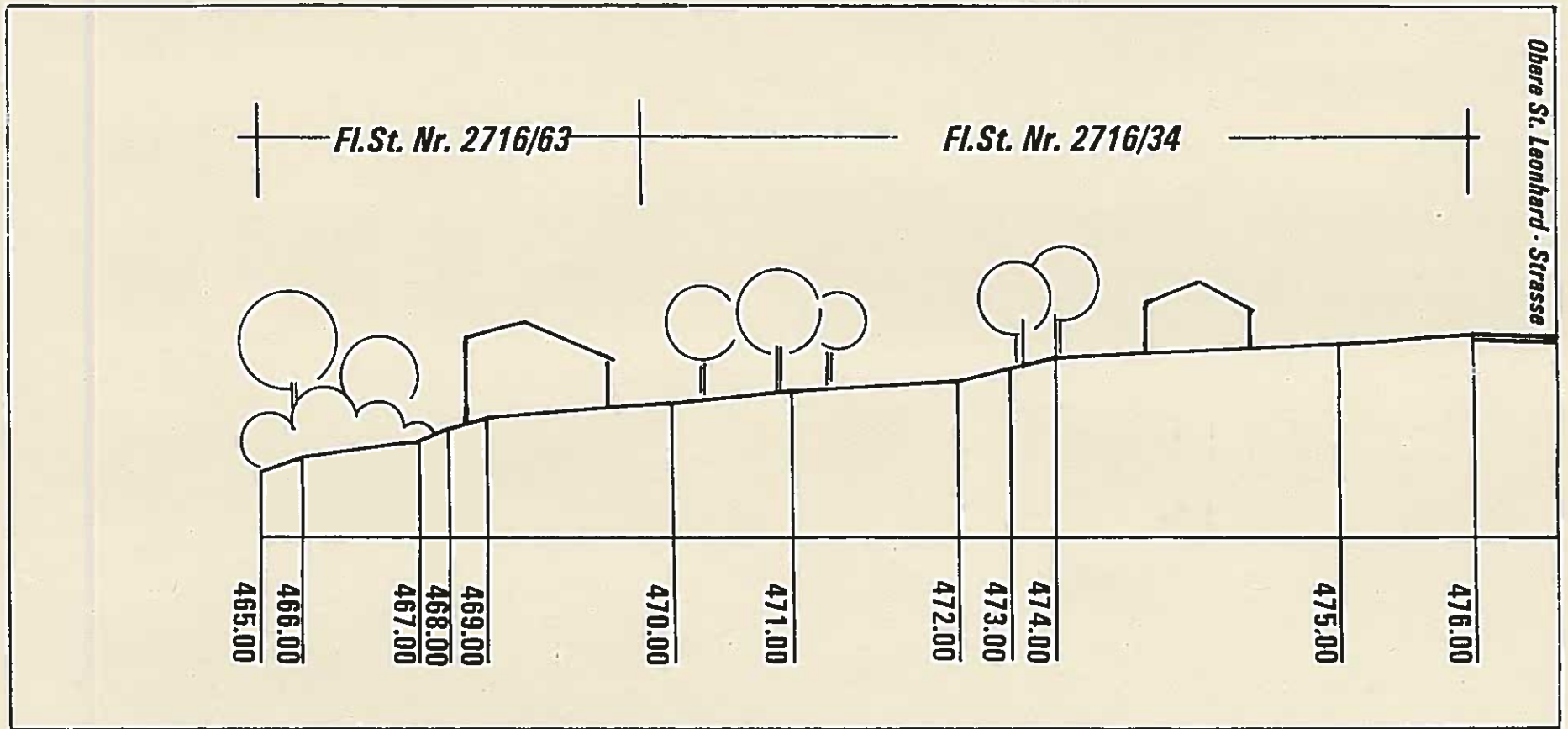


LAGEPLAN / STÄDTEBAU M 1:500

HELMUT HORNSTEIN
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
 MARKTSTRASSE 3 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE
 00.00.1094



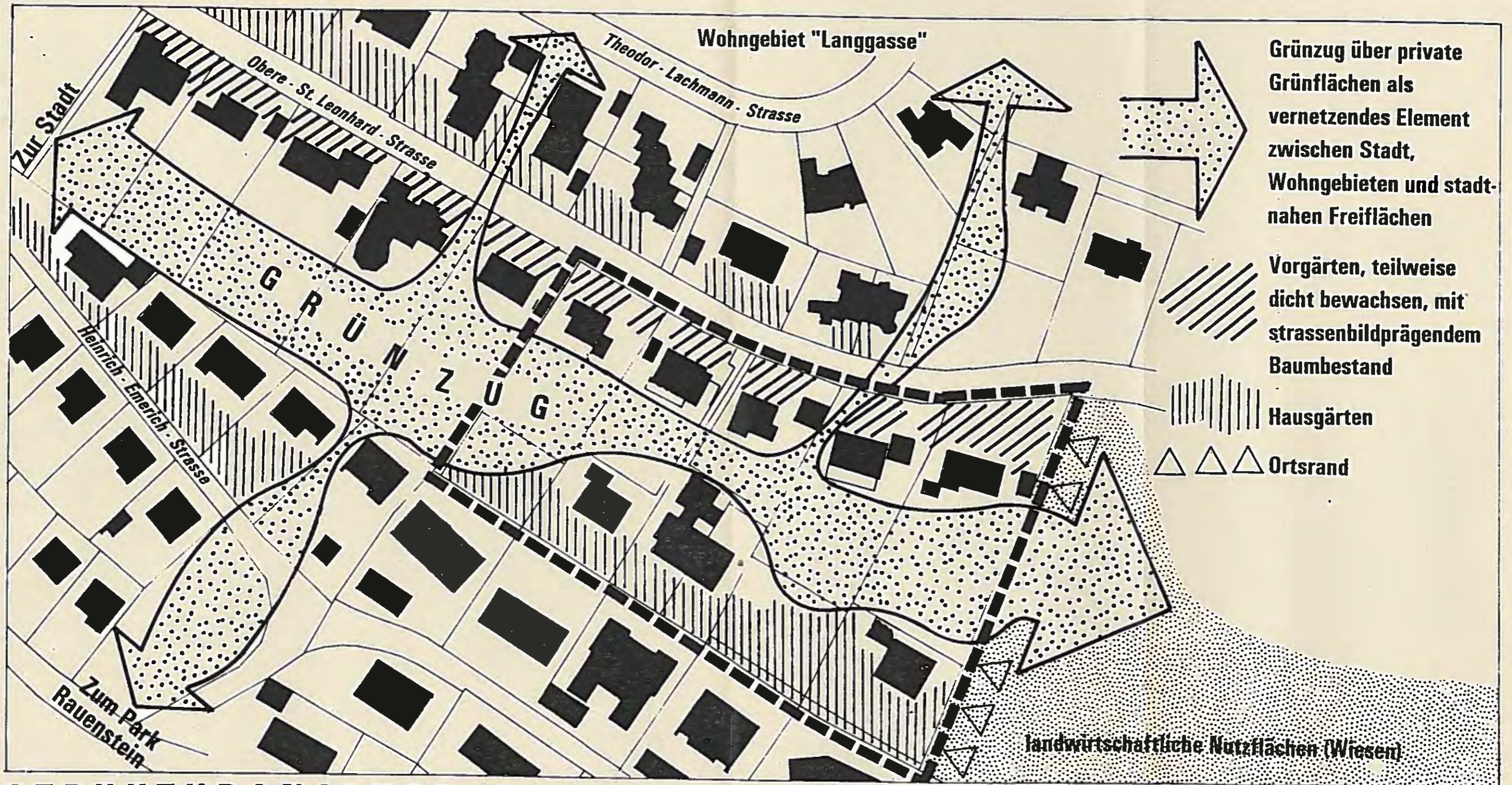
ERSCHLIESSUNG M 1:1000



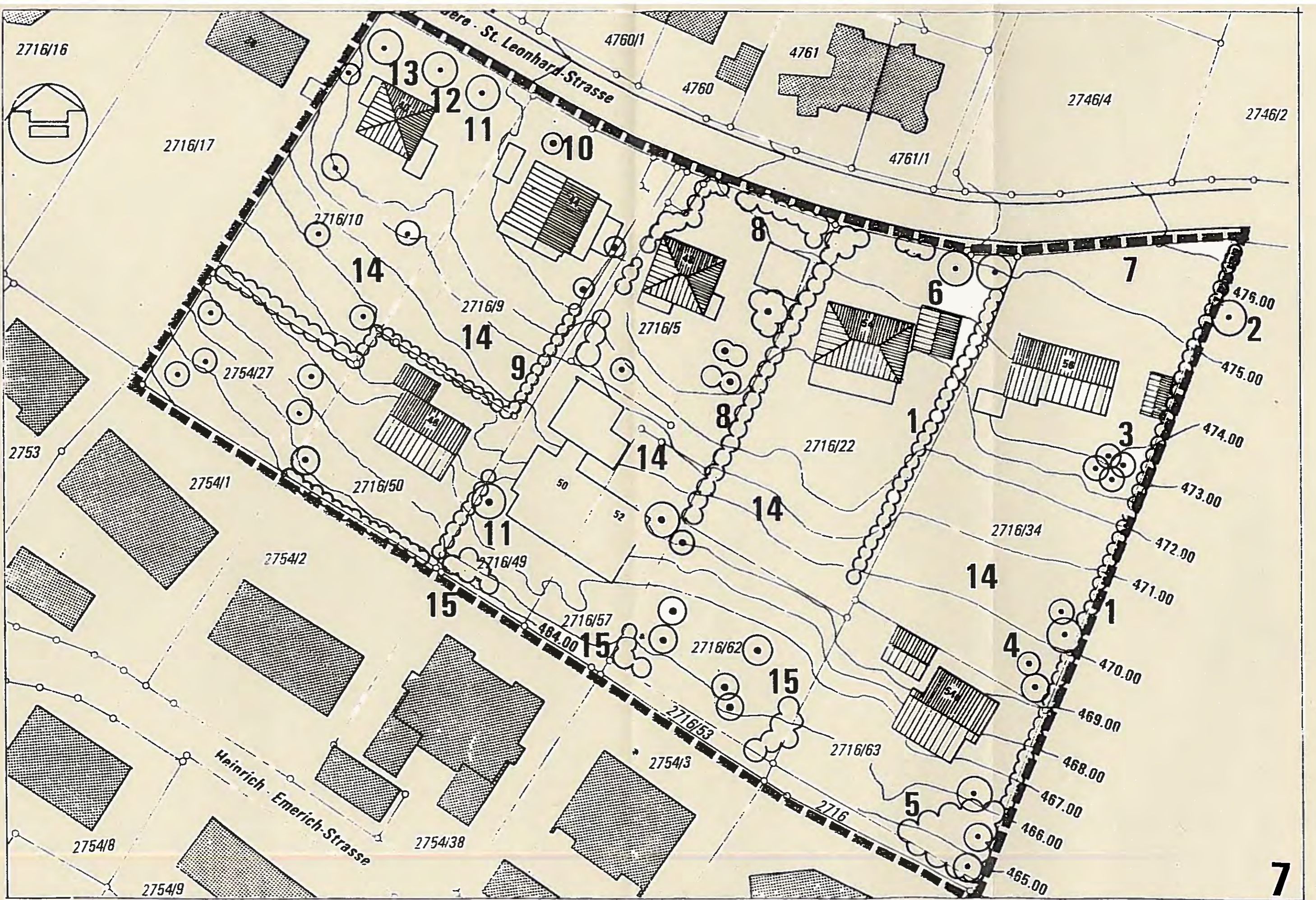
SCHNITT A-A' M 1:500

5

HELMUT HORNSTEIN
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
 MARKTSTRASSE 3 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE
 08.06.1994

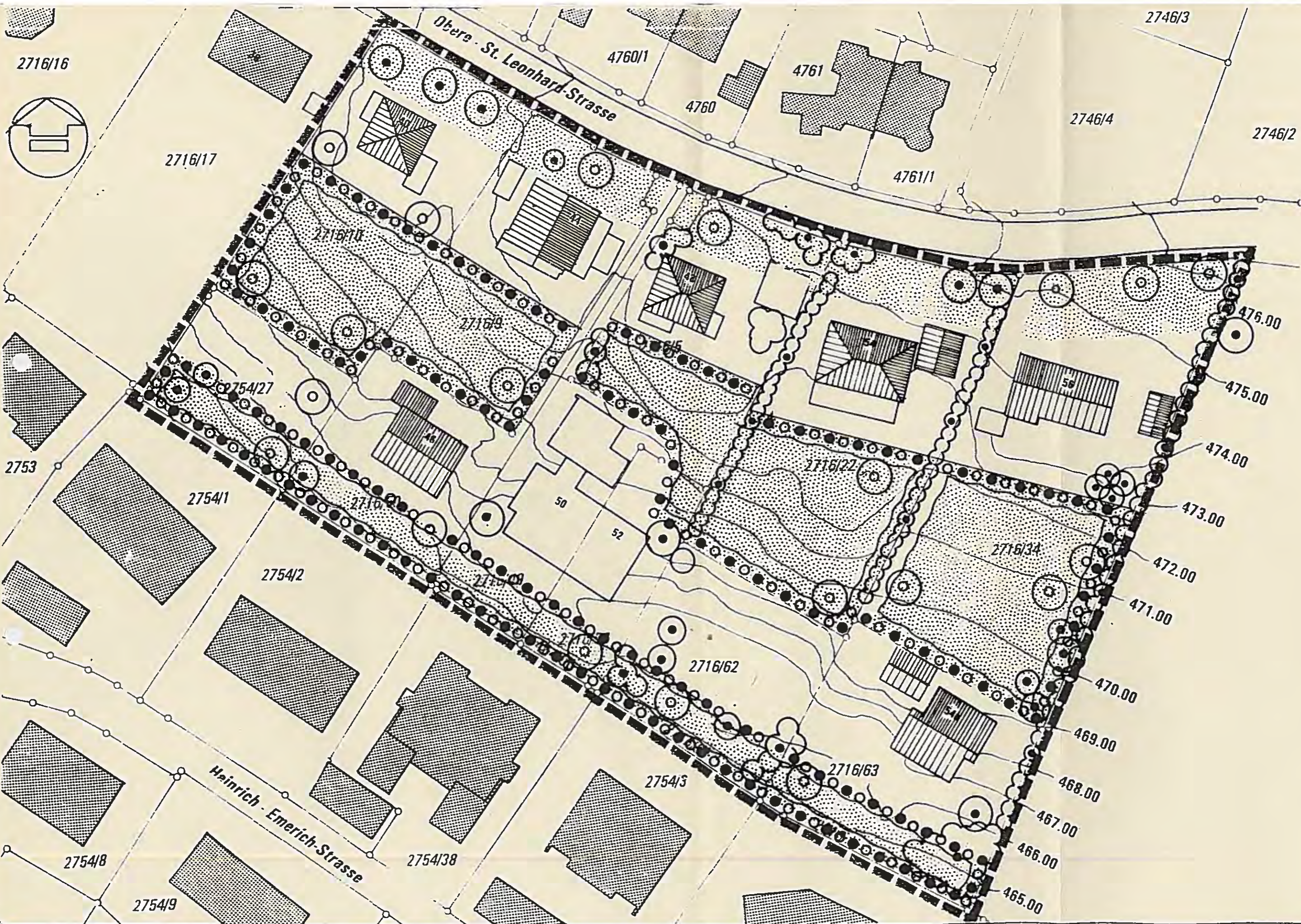


STRUKTURANALYSE M 1:1000



BESTANDSAUFNAHME M 1:500

HELMUT HORNSTEIN
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
 MARKTSTRASSE 3 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE
 08.06.1994



MASSNAHMEN M 1:500

HELMUT HORNSTEIN
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
 MARKTSTRASSE 3 88662 OBERLINGEN/RODENSEE
 08.06.1994

BESTANDSAUFNAHME

- 1 geschnittene Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*)
- 2 Walnuß (*Juglans regia*)
- 3 Birken (*Betula pendula*)
- 4 Kirschen (*Prunus avium*) + Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- 5 Gehölzgruppe mit Feldgehölzen + Laubbäumen (Birken, Hainbuche etc.)
- 6 Winterlinden (*Tilia cordata*)
- 7 Rosenhecke
- 8 freiwachsende Hecke aus Blüten- und Wildsträuchern
- 9 Thuja - Hecke (*Thuja occidentalis* 'Columna')
- 10 Roß - Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Neupflanzung
- 11 Silber - Ahorn (*Acer saccharinum*)
- 12 Lebensbaum (*Thuja occidentalis*)
- 13 Scheinzypresse (*Chamaecyparis*)
- 14 Hausgärten, teilweise baumbestanden
- 15 Gehölzgruppen mit Wild-, Gartengehölzen, Laubbäumen

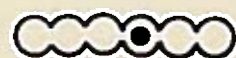
ZEICHENERKLÄRUNG:



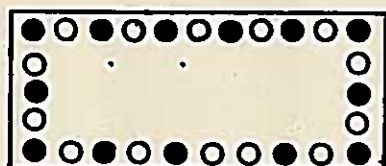
Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Erhalt von Sträuchern und Gehölzgruppen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

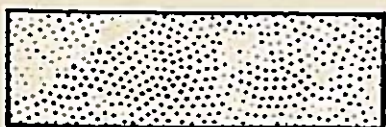


Erhalt von Hecken gem § 9 Abs. 1 BauGB



**Umgrenzung von Flächen für den Erhalt
und die Anpflanzung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



Pflanzgebot für Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

PLANUNGSZIELE:

**Erhalt der typischen Villenstruktur mit großen, intensiv
begrüntem Freiflächen,**

**Erhalt und Weiterentwicklung der Grünzäsuren im östlichen
Stadtteil,**

**Sicherung der strassenraumprägenden Vorgärten mit ihrem
Baumbestand,**

**Erhalt und Weiterentwicklung der privaten Grünflächen zwischen
den Bauzeilen als Teil eines städtischen West - Ost - Grünzuges,**

Gestaltung der Ortsrand-Situation im Osten .

Zur Erreichung der Planungsziele sind neben den dargestellten Maßnahmen im Textteil
weitere Festsetzungen aufgeführt (Gestaltung der Grundstücke, Verwendung von
Materialien, Pflanzenliste u.a.).

Die Neubebauung soll sich bezüglich Dimensionierung, Ausnutzung der Grundstücke und
Zahl der Wohneinheiten am Bestand orientieren.

**ERLÄUTERUNGEN,
ZEICHENERKLÄRUNG**