

„Obere St. Leonhard Straße“

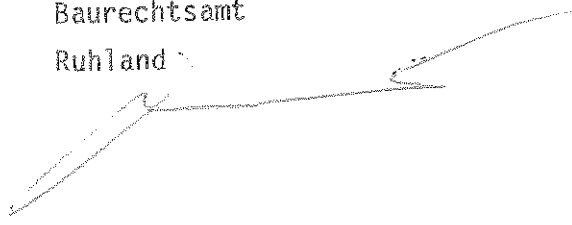
Textteil

Beglaubigung:

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes "Obere St. Leonhard Str." stimmt mit der Urschrift, die das Regierungspräsidium Tübingen am 1.4.96 nicht beanstandet hat, überein.

Überlingen, den 18. Juni 1996
Baurechtsamt

Ruhland



Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan

"Obere St. Leonhard - Strasse 40 - 56"

Nr. 60/622 v. 2.7.1996

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan

"Obere St. Leonhard - Strasse 40 - 56"

INHALTSVERZEICHNIS

I.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	Seite 2
II.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 10
III.	SATZUNG	Seite 17

I. BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Zweck des Bebauungsplanes (§9 BauGB)
3. Bestandsaufnahme
 - 3.1. Städtebau / Nutzungen
 - 3.2. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die örtliche und überörtliche Planung
 - 3.3. Naturgrundlagen / Grünordnung
 - 3.4. Erschliessung
4. Erfassung und Bewertung der geplanten Nutzung
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
 - 4.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2),1 BauNVO)
 - 4.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 (2), 2 + § 20 BauNVO)
 - 4.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - 4.2.4. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)
 - 4.2.5. Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 4.2.6. Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
 - 4.2.7. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1), 6 BauGB)
5. Erschliessung, Stellplätze
6. Gebäudestellung, Firstrichtg., Gestaltg. d. Gebäude (§ 9 (1), 2 BauGB)u.§ 74(1),1 LBO
7. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Grünordnung (§ 9 (1), 20 BauGB)
8. Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
10. Abwägung der Belange (§ 1 (6) BauGB)
11. Kosten

Begründung:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet hat eine Grösse von ca. 1 ha und liegt im Osten der Stadt Überlingen, am oberen Ende der St.-Leonhard-Strasse. Es grenzt im Westen an den bestehenden Bebauungsplan "St. Ulrich - Rauhalde" und im Osten an eine ausgedehnte, landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Fl.St. Nr. 2716), an die sich das Kulturdenkmal "St.-Leonhard-Kapelle" anschliesst.

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.

Die im Süden an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind mit Mehrfamilienhäusern bebaut und werden über die Heinrich-Emerich-Strasse erschlossen.

Das Gelände weist eine ausgeprägte Neigung nach Südwesten mit einem Höhenunterschied von 10 - 15 m auf.

2. Zweck des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

Zweck des Bebauungsplans ist der Erhalt des Gebietscharakters entlang der Oberen St.-Leonhard-Strasse mit seiner aufgelockerten, intensiv durchgrüntem Villenstruktur. Es handelt sich um ein gewachsenes, bevorzugtes Wohngebiet. Die häufigen Anfragen nach der Überbauung von bebauten und unbebauten Grundstücken und die hohen Grundstückspreise lassen eine wesentlich über dem Bestand liegende Übernutzung und einen hohen Veränderungsdruck auf das Gebiet befürchten.

Es wird eine Bebauung angestrebt, die sich hinsichtlich Gestaltung, Dimensionierung und Nutzung am Bestand orientiert. Die gewachsene städtebauliche Struktur soll erhalten werden.

Durch die Ausweisung nicht überbaubarer Grundstücksteile (Grünflächen) und entsprechend dimensionierter Baufenster wird eine für das Stadtbild und Grünbestand verträgliche Bebauung ermöglicht und die überzogene Nutzung von Grundstücken verhindert. Vorhandene stadökologische Funktionen bleiben erhalten.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Städtebau / Nutzungen

Das Plangebiet beinhaltet 11 Bau-Grundstücke (Fl. St. Nr. 2716/10, 2754/27, 2716/9, 2716/50, 2716/5, 2716/49, 2716/57, 2716/22, 2716/34, 2716/63) sowie mehrere private Wege- und Stellplatz-Grundstücke.

Es sind 9 Grundstücke bebaut, davon 7 mit je einem Einzelhaus und 2 mit je 1 Doppelhaushälfte. Mit einer Ausnahme enthält jedes Gebäude 1 Wohneinheit (Fl. St. Nr. 2716/34 mit 2 WE).

Die Grundflächenzahl (GRZ), bezogen auf die jeweilige Gesamt-Grundstücksgrösse, schwankt von 0,07 bis maximal 0,26 (Durchschnittswert 0,14).

Die Bebauung ist entlang der Oberen-St.-Leonhard-Strasse zweigeschossig, in der zweiten, südlichen Bauzeile durchweg eingeschossig, teilweise mit ausgebautem Unter- und/oder Dachgeschoss.

Die Dachflächen sind meist geneigt (Sattel-, Zelt-, Walmdächer), vereinzelt flach geneigt oder als Flachdach.

3.2. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die örtliche und überörtliche Planung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet Wohnbauflächen, für den angrenzenden östlichen Bereich landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen.

Der angrenzende Bebauungsplan "St. Ulrich - Rauhalde" weist ein "Reines Wohn- gebiet (WR)" mit

- zweigeschossiger, offener Bauweise,
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3,
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6,
- Dachneigung 18 - 32 Grad

aus. Er läßt eine durchgehende zweite Bauzeile zu. Aufgrund der geringeren Tiefe der Grundstücke ist mit dieser Festsetzung der Erhalt des durchgehenden Grünzuges nicht gewährleistet. Die Überarbeitung des Bebauungsplanes "St. Ulrich - Rauhalde" wird deshalb empfohlen.

Der Bebauungsplan "Obere St.-Leonhard-Strasse" ist gem. § 8 (2) aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt.

3.3. Naturgrundlagen / Grünordnung

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser bewertet den im Plangebiet vorhandenen Grünbestand als stadtbildprägend. Die gärtnerisch gestalteten Freiflächen zwischen den zwei Bauzeilen sind als Teil eines west-ost - orientierten Grünzuges zwischen der "Oberen St. Leonhard-Strasse" und der "Heinrich-Emerich-Strasse" von jeder Bebauung freizuhalten. Der Grünzug gliedert das Stadtbild, ebenso wie die nord-süd - orientierten Freiflächen zwischen den Gebäuden.

Die Untersuchungen des Grünordnungsplanes ergeben eine hohe stadtoökologische Bedeutung des gesamten Plangebietes. Es ist deshalb eine behutsame bauliche Weiterentwicklung mit einer großzügigen Ausweisung von Freiflächen und entsprechenden Pflanzgeboten anzustreben.

Die im Grünordnungsplan erarbeiteten Festsetzungen zur Sicherung der stadtbildprägenden Freiraumstruktur und der stadtoökologischen Funktionen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet (siehe Pkt 7. - Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Grünordnung).

3.4. Erschliessung

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

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

4. Erfassung und Bewertung der geplanten Nutzung

4.1. Art der baulichen Nutzung (§1 BauNVO)

Die Ausweisung des Plangebietes als "Reines Wohngebiet (WR)" gem. § 3 BauNVO ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und orientiert sich an der derzeitigen Nutzung im Plangebiet und angrenzenden Bereichen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

4.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2),1 BauNVO)

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von

- 0,39 - 0,29 sowohl entlang der Oberen St. Leonhard-Straße als auch in der
2. Bauzeile

orientiert sich ebenfalls am Bestand, läßt aber ein geringfügiges Wachstum zu. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl wurde nur die bebaubare Grundstücksfläche herangezogen. Die im Bebauungsplan als von der Bebauung freizuhalten ausgewiesenen Grundstücksteile sind nicht Berechnungsgrundlage. Die Festsetzung einer pauschalen Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet würde die differenzierte Situation nicht ausreichend berücksichtigen und dem Planungsziel zuwiderlaufen.

Beurteilungsgrundlagen für die entsprechende Festsetzung sind der Bestand, Grundstücksgröße, zu erhaltender Grünbestand, Topographie, Grundstückszuschnitt und Einfügung in die Umgebung. Die Abstufung trägt der Hanglage und der Ortsrand-situation im Osten Rechnung. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Nutzungsschablonen.

4.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 (2),2 + § 20 BauNVO)

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl ist erforderlich, da diese die Ausnutzung nicht anrechenbarer Geschosse (Unter- und Dachgeschoss) beeinflusst und eine entsprechende Festlegung die extreme Ausnutzung der Gebäude verhindern kann. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume sollen ganz auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet werden (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Die GFZ ist außerdem Grundlage für die Berechnung der Erschließungsbeiträge.

4.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Wand- und Firsthöhe sowie der Festlegung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen. Die Einfügung der Gebäude in das Stadtbild und die Vermeidung von unerwünscht großdimensionierten Kniestöcken und Sockelgeschossen sind damit gewährleistet.

4.2.4. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die im Bestand vorhandene höhenmäßige Staffelung der Gebäude entsprechend der Topographie wird durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gesichert. Zulässig sind

- 2 Vollgeschosse entlang der Oberen - St. - Leonhard - Strasse,
- 1 Vollgeschoss in der zweiten Bauzeile.

4.2.5. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend dem Bestand ist eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit Einzelhaus- und Doppelhaus-Bebauung (Fl. St. Nr. 2716/49, 2716/57) festgesetzt. Diese Bauweise berücksichtigt das Stadtbild und den zu erhaltenden Grünbestand.

4.2.6. Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die Baufenster sind so dimensioniert, daß entsprechende Freiflächen erhalten bleiben und die überzogene Nutzung der Grundstücke verhindert wird.

Im Bebauungsplan sind von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen als private Grünflächen festgesetzt, um den vorhandenen für das Stadtbild und die Stadtökologie bedeutungsvollen Grünzug zu erhalten und weiterzuentwickeln. In diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

4.2.7. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1),6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 je Gebäude begrenzt, um ein Umkippen der gewachsenen Struktur und Spekulationstendenzen zu vermeiden. Die Festsetzung entspricht dem Bestand und der Gebietsstruktur.

5. Erschliessung / Stellplätze

Öffentliche Erschliessungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Für die Erschliessung der zweiten Bauzeile sind private Zufahrten vorhanden. Diese werden über die Festsetzung der Fahrrechte im Plan berücksichtigt. Lediglich für die Erschliessung des Baugrundstückes Fl. St. Nr. 2754/27 ist eine zusätzliche Zufahrt erforderlich.

Stellplätze und Garagen sollen auf den privaten Grundstücken möglichst unmittelbar an den Zufahrten bzw. der Erschließungsstrasse angeordnet werden, um die Verlärmung rückwärtiger Grundstücksbereiche zu vermeiden und private Grünflächen möglichst nicht zu beeinträchtigen. Für die Gestaltung der Stellplätze sind entsprechende textliche Festsetzungen erarbeitet.

**6. Gebäudestellung (§ 9 (1), 2 BauGB
Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1), 1 LBO)**

Die Stellung der geplanten Gebäude orientiert sich am Bestand, der sich harmonisch in das Stadtbild einfügt. Es wird eine weitgehende Traufstellung der Gebäude angestrebt. Zulässig sind die gebietstypischen "klassischen" Dachformen wie Sattel- und Zelt Dach.

Für ein harmonisches Gesamtbild sind Einschränkungen bei den Dachaufbauten erforderlich, um die ruhige Dachlandschaft zwischen Bäumen nicht zu beeinträchtigen. Dachaufbauten müssen sich dem Gesamtgebäude deutlich unterordnen und dürfen 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Gebietsuntypische Bauformen wie z.B. Tonnengiebeln sind nicht zulässig.

**7. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft / Grünordnung (§ 9 (1), 20 BauGB)**

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Um die weitgehend intakten ökologischen Funktionen des Plangebiets zu sichern und weiterzuentwickeln wurden Maßnahmen erarbeitet, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind.

Die Festlegung der Baugrenzen (Baufenster) orientiert sich am Bestand und berücksichtigt den erhaltenswerten Grünbestand. Die begrünten Abstandsflächen werden nicht bzw. nur unwesentlich reduziert.

Durch die höhen- und größenmäßige Abstufung der Baukörper nach Osten bleibt die ablesbare Ortsrandsituation erhalten.

Die strassenbildprägenden Vorgartenbereiche sind als private Grünflächen mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten für Bäume ausgewiesen.

Die ausgedehnten Freiflächen zwischen den Bauzeilen werden als Teil des städtischen Grünzugs gesichert und als von der Bebauung freizuhalten Flächen sowie als Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten für Bäume, Sträucher und Hecken ausgewiesen.

Durch Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird der stadtbildprägende u. ökologisch bedeutsame Grünbestand gesichert.

Durch Pflanzgebote für Bäume und eine am Standort und der Gebietsstruktur orientierte Pflanzenliste wird der vorhandene Grünbestand ergänzt und behutsam verjüngt. Die Pflanzenliste wird in den Bebauungsplan übernommen.

Weitere Festsetzungen betreffen die Ausführung und Dimensionierung der befestigten Flächen, die Gestaltung der Grundstücke (wasserdurchlässige Materialien, Einschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen, Einfriedungen).

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch das vorhandene Kanal- und Leitungssystem gewährleistet. Zusätzliche Einrichtungen sind nicht erforderlich. Die Anforderungen für die Abwasserbeseitigung in der Wasserschutzzone III B werden erfüllt. Es gilt die Verordnung des Landratsamtes Bodenseekreis als untere Wasser-schutzbehörde über das Wasserschutzgebiet "Nußdorf" der Stadt Überlingen vom 18.12.1992.

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht vorgesehen.

10. Abwägung der Belange (§ 1 (6) BauGB)

Öffentliche und private Interessen sind ausgewogen berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die bauliche Weiterentwicklung in verträglichem Maße ermöglicht. Das private Eigentum wird in seiner Substanz nicht eingeschränkt.

Dem öffentlichen Interesse, nämlich dem Erhalt des gewachsenen Stadtbildes, der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherung stadtkölogischer Funktionen wird durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

11. Kosten

Durch die vorliegende Planung entstehen für die Stadt Überlingen keine zusätzlichen Kosten.



Überlingen, den 29. Februar 1996

Fornol
Bürgermeister

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan "Obere - St. Leonhard-Str. 40 - 56"

-10-

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253),
geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093), zuletzt geändert durch
Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993
(BGBl. I S. 466).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekannt-
machung vom 15. September 1977, geändert durch VO vom 19. Dezember 1986
(BGBl. I S. 2665), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Vierten Verordnung zur Ände-
rung der BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),

3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des
Planinhaltes vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127),

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FESTGESETZT:

1.0. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Bauliche Nutzung

1.2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21 BauNVO, § 9 (1), 1 BauGB 21a
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinn des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das
Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die Festsetzungen i.d. Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

- **Geschoßflächenzahl** (§ 20 BauNVO)

Für jedes Baugrundstück wurde die Geschoßflächenzahl als Höchstmaß festgelegt. Maßgeblich sind die Angaben in den Nutzungsschablonen.

- **Geschoßzahl** (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)

Zulässig ist eine ein- und zweigeschossige Bauweise. Maßgeblich sind die Angaben in den Nutzungsschablonen.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- **Wandhöhe** (§ 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

Die Wandhöhe, gemessen von der Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis zur Schnittlinie zwischen der Außenwand und der Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:

Eingeschossige Bauweise	= 3,00 m
Zweigeschossige Bauweise	= 6,00 m

- **Firsthöhe** (§ 26 (3) Nr. 2 BauNVO)

Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante Erdgeschoß-Fußboden bis zur Oberkante First, darf maximal betragen:

Eingeschossige Bauweise	= 8,50 m
Zweigeschossige Bauweise	= 12,50 m

Die Erdgeschoß - Fußbodenhöhe wird gem § 18 (1) BauNVO auf max. 0,30 m über dem gewachsenen Gelände in der ersten Bauzeile entlang der Oberen St.-Leonhard-Strasse und auf max. 0,60 m über dem gewachsenen Gelände in der zweiten Bauzeile festgelegt. Der Meßpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters.

1.5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.6. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt (Baufenster).

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 (3) BauNVO wird zugelassen. Geringfügig wird wie folgt definiert:

Zulässig ist das Vortreten von Balkonen mit einer maximalen Auskrugung von 1,50 m und einer maximalen Gesamtlänge von 1/3 der Hauslänge bzw. Hausbreite.

1.7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragene Firstrichtung der Hauptgebäude ist einzuhalten.

1.8. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 9 (1), 4 BauGB)

Im Sinn des § 14 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Nebenanlagen sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gebäuden zulässig.

Der rechtmäßige Bestand von Nebenanlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt.

1.9. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich d. Plangebietes zulässig, jedoch nicht auf von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen.

Je Grundstück kann eine Zufahrtsbreite (von der öffentlichen Verkehrsfläche) von maximal 3,00 m in Anspruch genommen werden.

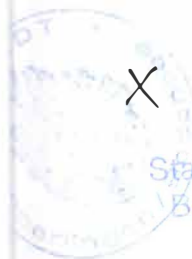
~~Bemessungsgrundlage für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 08.12.1985.~~

X

1.10. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 + 10 BauGB)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB), sind im Bebauungsplan durch das Planzeichen 15.8 PlanzV 90 gekennzeichnet.



X gestrichen aufgrund Erlaß RP vom 01.04.1996.

Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'Reichland'.

1.11. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 6 + 21 BauGB)

Mit Planzeichen 15.5. PlanzV 90 sind im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücke in der zweiten Bauzeile und der Deutschen Bundespost - Telekom festgesetzt.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden. Nutzungen oder Anpflanzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

1.12. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 + 25 BauGB)

Durch Planeinzeichnung (Planzeichen 13.2. PlanzV 90) sind Standorte für zu erhaltende Baumbestände und neu zu pflanzende Bäume gem. Pflanzenliste festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Die im Grünordnungsplan erarbeitete Pflanzenliste wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.0. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1. Dächer

Es sind Walm-, Sattel-, Mansard- und Zeltdächer festgesetzt. Firstrichtung und Dachneigung nach Planeintrg. Dachaufbauten sind wie folgt zulässig bzw. unzulässig:

Schleppgaupen sind ab 38° Dachneigung zulässig. Giebelgaupen sind ab 35° Dachneigung zulässig.

Unzulässig sind: Tonnengaupen, Fledermausgaupen, Schleppgaupen mit liegenden oder schrägen Wangen.

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart gestattet.

Die Größe von Dachflächenfenstern wird auf 0,75 qm begrenzt.

Dächer sind mit Ziegeln bzw. Dachsteinen zu decken. Es sind vorzugsweise braunrot engobierte Ziegel zu verwenden. Verglasungen können zugelassen werden.

Die Abdeckungen von Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken (Mindestauftrag einschl. Drainageschicht 50 cm) und zu begrünen.

2.1.2. Garagen (§ 74 (1), 1 LBO)

Als Dachform werden Sattel-, Walm-, Pultdach und Flachdächer mit extensiver Begrünung zugelassen.

Zufahrten und Stauräume sind mit nicht versiegelnden Materialien (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

Der Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 1,0 m betragen.

2.1.3. Baugestaltung, Baustoffe und Materialien (§74 (1),1+ 2 LBO)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken. Dies gilt insbesondere für Werbeanlagen, Leuchtreklamen, Fahnen, Außenbeleuchtung und dergleichen. Einzelheiten dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Leuchtreklamen sind im gesamten Plangebiet untersagt.

Die Wohngebäude sollen ausschließlich mit Fassaden in Putztechnik oder Holzverschalung hergestellt werden. Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln, bzw. mit Dachsteinen herzustellen. Blecheindeckungen sind nicht zulässig.

2.2. Einfriedungen und Grundstücksgestaltung (73 (1), 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als ungeschnittene oder geschnittene Hecken gem. Pflanzenliste zulässig.

Zur Abschirmung von Wohnhöfen oder Terrassen sind außerdem Sichtsicherungsanlagen mit einer Höhe von max. 1,80 bis 2,0 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtsicherungsblenden aus Holz zulässig.

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Auffüllungen und Abgrabungen sind der vorhandenen Topographie anzupassen. Stützmauern sind nur ausnahmsweise dann zulässig, wenn die landschaftsgerechte Geländegestaltung dies erfordert. Ihre Höhe ist auf maximal 80 cm begrenzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünflächen zu gestalten und gem. Pflanzenliste zu bepflanzen. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gem. Pflanzenliste zu pflanzen, der vorhandene Grünbestand ist zu schonen.

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

2.3. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1), 2 LBO)

Die Erstellung von Werbeanlagen und Automaten bedarf der vorherigen Genehmigung.

2.4. Bewegliche Abfallbehälter (§ 74 (1), 3 LBO)

Bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen zu verdecken, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

2.5. Antennenanlagen (§ 74 (1), 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernseher zulässig. Die Errichtung von Antennen für besondere Zwecke kann als Ausnahme zugelassen werden.

Parabolantennen sind, soweit technisch möglich, nicht am Gebäude sondern auf dem Gelände anzubringen.

2.6. Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Mit dem Bauantrag ist ein fachlich erarbeitetes Freiraumkonzept vorzulegen. Es sind Geländeprofile beizufügen, in der die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und Veränderungen des vorhand. Geländes nachgewiesen werden.

Zur genauen Beurteilung der Gebäudehöhen kann von der Baurechtsbehörde verlangt werden, daß das Bauvorhaben auf dem Grundstück durch Stangen in Umrissen dargestellt wird.

2.7. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 73 LBO werden gem. § 74 LBO verfolgt.

2.8. Ausnahmen, Befreiungen

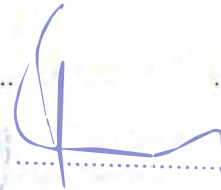
Es gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen und Befreiungen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

Überlingen, 08.01.1996

Planer



Stadt Überlingen,
Bürgermeister



2. FEB 1996

Stadt Überlingen / Bodensee

Bebauungsplan

"Obere St. - Leonhard - Str. 40 - 56"

Satzung

Aufgrund der

§§ 1, 2, 3, 8, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986, geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom ~~28. November 1983~~, ^{08.08.1995 (GBl. S. 617)} zuletzt geändert am ~~17. Dezember 1990~~ (~~GBl. S. 426~~),

und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 i.d.F. vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz v. 08. Nov. 1993 (GBl. S. 657) hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen

am ^{24. JAN. 1996}

den Bebauungsplan "Obere St. Leonhard-Strasse 40 - 56" als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Eintragung im Rechtsplan vom 08.04.1994 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom | 08. Januar 1996 |
| 2. Den textlichen Festsetzungen vom | 08. Januar 1996 |

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| 1. Begründung vom | 08. Januar 1996 |
| 2. Übersichtsplan M 1 : 25000 vom | 08. Juli 1994 |
| 3. Übersichtsplan M 1 : 5000 vom | 08. Juli 1994 |
| 4. Pflanzenliste vom | 08. Juli 1994 |

geändert aufgrund Erlaß RP vom 01.04.1996.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 73 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem § 12 BauGB des durchgeführten Anzeigeverfahrens in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen Festsetzungen dieser Satzung außer Kraft.

29. FEB. 1996

Überlingen, den.....



[Handwritten signature]

.....
(Bürgermeister)