

**„Ortsmitte“**

**Textteil**

Mehrfertigung

# BEBAUUNGSPLAN

## "BAMBERGEN - ORTSMITTE"

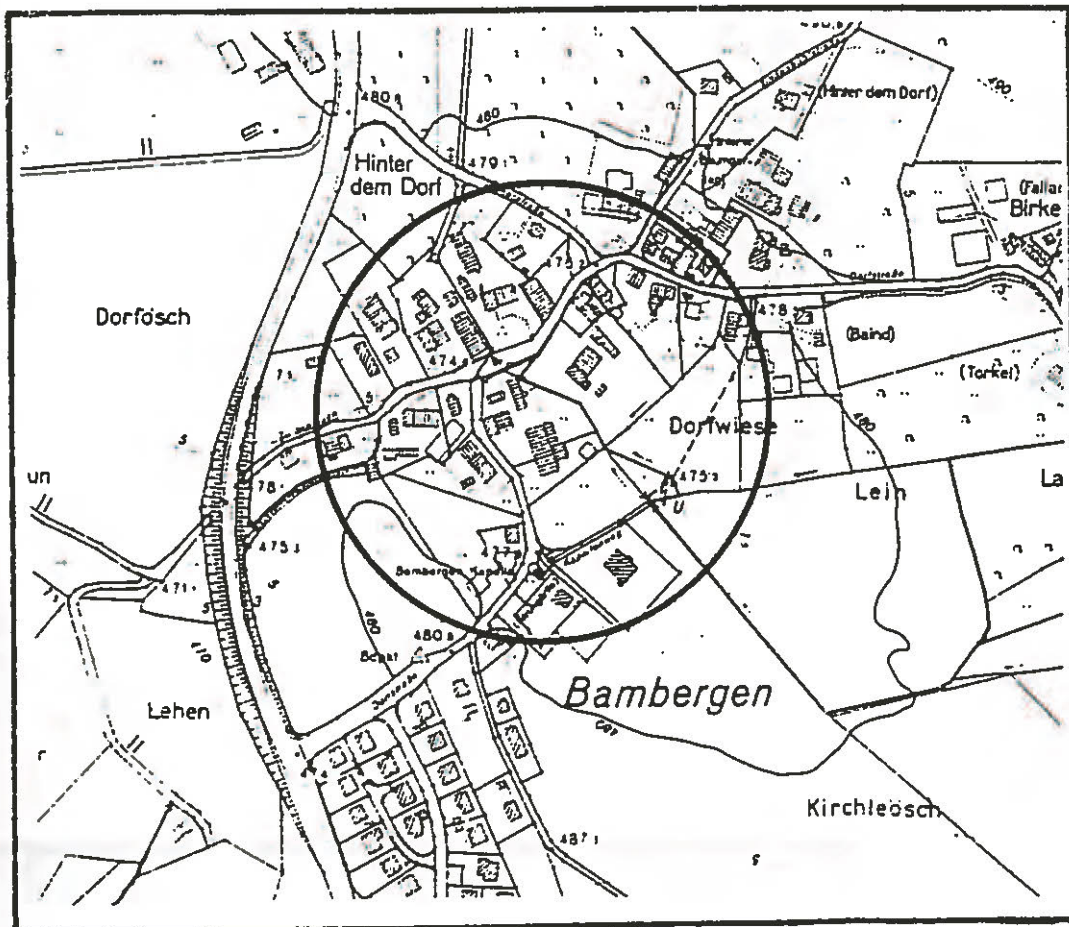
### BAMBERGEN / STADT ÜBERLINGEN

### BODENSEE-KREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG



## Satzung

### der Stadt Überlingen über den Bebauungsplan "Ortsmitte", Bambergen

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 19. Juli 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578; ber. S. 720); zuletzt geändert durch Ges. vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GVBl. S. 617)

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans.

#### § 2

##### Bestandteil des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

- Teil A Planzeichnung, Plan-Nr. 5 vom 23. Mai 2000
- Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen vom 23. Mai 2000
- Teil C Örtliche Bauvorschriften vom 23. Mai 2000
- Teil D Erhaltungssatzung vom 23. Mai 2000
- Teil E Hinweise vom 23. Mai 2000

Der Satzung beigefügt sind:

- Begründung vom 23. Mai 2000
- Grünordnungsplan vom 14. September 1998

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

### § 4

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### § 5

#### Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Überlingen, den 19. Juli 2000

gez.

.....  
Volkmar Weber  
Bürgermeister



# T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

## B E B A U U N G S P L A N " B A M B E R G E N - O R T S M I T T E "

### S T A D T Ü B E R L I N G E N / B O D E N S E E K R E I S

#### A. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. vom 15.12.1997
zuletzt geändert	16.01.1998
1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
zuletzt geändert	22.04.1993
1.3 Landesbauordnung (LBO) Bad.-Württ.	i.d.F. vom 08.08.1995
zuletzt geändert	15.12.1997
1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV)	i.d.F. vom 18.12.1990

#### B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Das Plangebiet ist als gegliedertes Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO ausgewiesen

1.2 Gem. § 1 (5) BauNVO sind im gesamten Dorfgebiet die nachfolgenden Nutzungen nach § 5 (2) BauNVO unzulässig:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3 In MD 3 ist gem. § 1 (5) BauNVO Wohnen unzulässig.

1.4 Gem. § 1 (61) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Gem. § 1 (9) BauNVO ist die gewerbliche Massentierhaltung weder im Freien noch innerhalb von Gebäuden zulässig. Darüberhinaus sind als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Handwerksbetriebe zulässig mit Ausnahme von Kfz. Betrieben.

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene, überbaubare Grundstücksflächen, z.T. Geschosßflächenzahl (MDZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen mittels einer Höchstgrenze von Außenwandhöhen.

Alle größenmäßigen Angaben sind Höchstwerte gemäß § 16 (4) BauNVO.

2.2 Bei der Ermittlung der Geschosßflächen sind gem. § 20 (3) BauNVO Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume ganz mitzurechnen.

## **3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB**

3.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 ( 2 ) BauNVO festgesetzt, Differenzierung gem. Eintrag. Ausnahme siehe 3.2

3.2 Wo eine Baulinie festgesetzt ist, gilt die abweichende Bauweise mit Grenzbebauung bzw. eine Bebauung mit geringerem Grenzabstand.

## **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB**

4.1 Die überbaubaren Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

4.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch erdgeschossige Anbauten ist als Ausnahme im Einzelfall bis 12 qm je Einzelhaus und 6 qm je Doppelhaushälfte zulässig. Dabei ist die max. Überschreitung auf 2,5 m beschränkt. Zum öffentlichen Straßenraum hin ist keine Überschreitung zulässig.

4.3 Die Stellung der Hauptgebäude orientiert sich am Bestand, auch im Abstand von der Straße. Dadurch soll die typische räumliche Fassung mit vorgelagerten Hofflächen gewahrt bleiben.

## **5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB**

5.1. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, ausgenommen Nebenanlagen für Geräte und Holzlager (max. 40 cbm). Diese sind nur auf den nicht dem Straßenraum zugewandten Flächen zulässig.

5.2 In dem 5,0 m breiten Schutzstreifen entlang der Wasserläufe sind Nebenanlagen unzulässig.

## **6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür eigens ausgewiesenen Flächen zulässig. Eine geringfügige Verschiebung der Standorte ist zulässig, wenn nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden. Stellplätze sind bei den neu ausgewiesenen Gebäuden nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

## **7. ANZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB**

Im Plangebiet MD 1 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. Planeintrag begrenzt:

## **8. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG § 9 (1) 10 BauGB**

8.1 Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen mit Anschluß an die öffentlichen Erschließungsstraßen sind als Vorgärten und Hofflächen zu nutzen. (s. § 16 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

8.2 Die erforderlichen Sichtflächen (si) an den Straßeneinmündungen sind von allen Sichthindernissen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese im Bereich bis zu 2,50 m über Oberkante Fahrbahn keine Sichtbehinderung darstellen.

## **9. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB**

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan dargestellt. Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen kann im Rahmen des Straßen- und Wegeausbaues und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden. Die im Lageplan mit Schrägschraffur ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen festgesetzt (Zone 30).

## **10. VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) 13 BauGB**

Die Versorgungsleitungen für Stark- und Schwachstrom sind bei Erneuerungen und Ergänzungen des Leitungsnetzes im Plangebiet zu verkabeln.

## **11. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB**

Die im Lageplan mit gr-fr-lr ausgewiesenen Flächen sind zugunsten der Anlieger mit den

entsprechenden Rechten zu versehen und zu sichern.

## **12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 (1) BauGB**

**12.1 Erhalt ökologisch wertvoller Gehölzstrukturen und Solitär bäume gem. § 9 (1) 25b BauGB**  
Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume und Strauchgruppen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Einzelbäumen ist ein entsprechender Ersatz mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzliste Anhang)

**12.2 Erhalt und Entwicklung ortstypischer Bauerngärten gem. § 9 (1) 10 BauGB und § 74 (1) LBO.** Die im Lageplan gekennzeichneten Bauerngärten sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

**12.3 Erhalt offenporiger, ruderaler Hofflächen gem. § 74 (1) LBO**

**12.4 Erhalt und Weiterentwicklung des offen geführten Dorfbaches sowie des Wiesenbaches.**

**12.5 Die erforderlichen Schutzstreifen entlang der Wasserläufe (5 m) sind frei von festen Einbauten, wie z.B. Gartenmauern, Zäunen, Befestigungen des Bodens in Form von Platten etc. zu halten. Der Schutzstreifen soll jederzeitige Zugänglichkeit zum Zweck der Gewässerunterhaltung, die freie Regelbarkeit und den notwendigen Freiraum für die Gewässerdynamik und für einen Pflanzstreifen sichern. (s. Wassergesetz)**

**12.6 Ausbildung der Zufahrten, Zuwege und Stellplätze mit offenporigen Belägen**

**12.7 Ausbildung des Fußweges entlang des Wiesengrabens mit offenporigem Belag**

**12.8 Optische Aufwertung der Gebäude durch eine dorftypische Fassadenbegrünung (je Gebäude mind. 1 Kletterpflanze)**

**12.9 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen in naturnaher Weise z.B. durch offenporige Beläge, Wiesenflächen, Staudenbewuchs und Gehölze (s. Pflanzliste Nr. 1 + 4)**

**12.10 Gestaltung der Sichtdreiecke und Verkehrsgrünflächen in Anlehnung an die EAE in naturnaher Weise (hochkronige Bäume s. Pflanzliste Nr. 4, Wiesenansaat u.ä.)**

**12.11 Optimierung der wertvollen Streuobstbestände durch Ergänzungspflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB (s. Pflanzliste Nr. 1 Anhang)**

**12.12 Weitere Pflanzung von Obsthochstämmen mit Bedeutung für Ortsbild und Biotopverbund gem. § 9 (1) 25 a BauGB (s. Pflanzliste Nr. 1 Anhang)**



12.13 Bei Neuanlage und Optimierung von privaten Grünflächen ist pro 400 qm angefangener Grundstücksfläche mindestens 1 Baum 1. Ordnung und 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen gem. § 9 (1) 25a BauGB (s. Pflanzliste Nr. 3 Anhang)

12.14 Pflanzung dorftypischer Gehölzstrukturen z.B. Hofbäume (s. Pflanzliste Nr. 4 Anhang)

12.15 Entwicklung eines landschaftstypischen Uferrandstreifens entlang des Wiesenbaches (s. Pflanzliste Nr. 5 Anhang)

12.16 Optimierung und Entwicklung von Grünverbindungen durch Ergänzungspflanzungen (s. Pflanzliste Anhang)

12.17 Die Restfläche von Flst. Nr. 186 ist einer Grünlandnutzung (ordnungsgemäße Landbewirtschaftung) zuzuführen gem. § 9 (1a) BauGB

12.18 Der verdolte Abschnitt des Dorfbaches ist gem. § 9 (1) 16 BauGB im Bereich des alten Rathauses, soweit möglich, wieder zu öffnen.

12.19 Entwicklung eines Streuobstwiesenstreifens auf Teilfläche des Flst. Nr. 186 (Pflanzliste Nr. 1) gem. § 9 (1a) BauGB

### 13. HÖHENLAGE

13.1 Die Höhenlage der Gebäude in MD1 ist entsprechend dem Bestand auszuführen, in MD2 und MD3 darf die EFH der geplanten Gebäude max. 50 cm über dem Bestandsgelände liegen.

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

### TEIL 1 - ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

#### § 1 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE FÜR DIE ERHALTUNG UND GESTALTUNG

Alle baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Automaten sowie Freiräume sind so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen und die Eigenart des Gebietes bewahrt bleibt. Dies gilt für die Stellung der Gebäude, ihre Maßstäblichkeit, die Proportionen der Bauteile, der sichtbaren Baumaterialien und ihrer Farbgestaltung.

Bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen oder von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, sind zu erhalten.

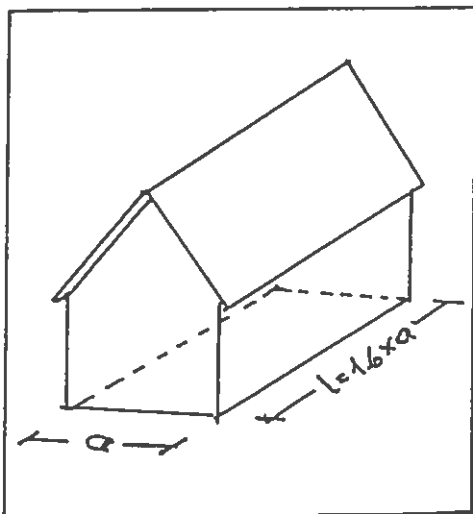
Auch Instandsetzungs- oder Unterhaltungsmaßnahmen an Gebäudeteilen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind so auszuführen, daß sie sich in Material, Farbe und Gestaltung einfügen.

Gem. § 74 (1) LBO ist das Erfordernis einer Kenntnisaufgabe für Vorhaben festgesetzt, die nach § 50 verfahrensfrei sind.

## TEIL II - ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE FÜR DIE ERHALTUNG UND GESTALTUNG VON GEBÄUDEN § 74 (1) 1 LBO

Zur Erhaltung der des Straßenbild prägenden Raumgestalt ist die Stellung der Gebäude auch bei Ersatzgebäude und Umbauten beizubehalten.

### § 2 BAUKÖRPER

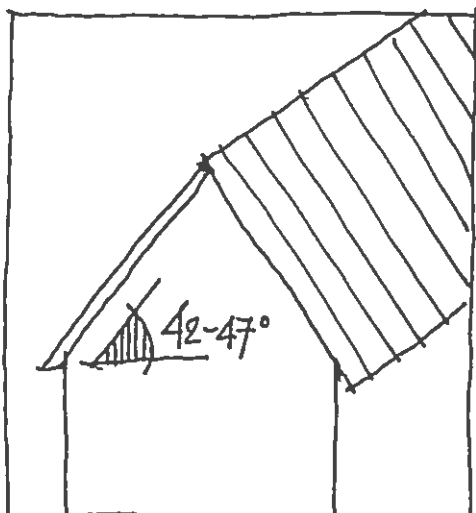


- Baukörper sind so zu gestalten, daß sie als Einzelgebäude zu erkennen sind analog der überlieferten Parzellenstruktur.

- Die Baukörper sind in klarer, geschlossener rechteckiger und längsgestreckter Form auszuprägen. Die Hauptbaukörper haben dabei mind. ein Maßverhältnis von 1:1.6 Breite zu Länge aufzuweisen. Bei Doppelhäuser gilt dies für den Gesamtbaukörper.

- Bei Ersatzgebäude sind die Gebäude hinsichtlich Stellung, *Firstrichtung*, Länge, Breite und Höhe in Anlehnung an das Bestandsgebäude zu entwickeln.

- Vorbauten zum öffentlichen Raum hin sind nicht zulässig



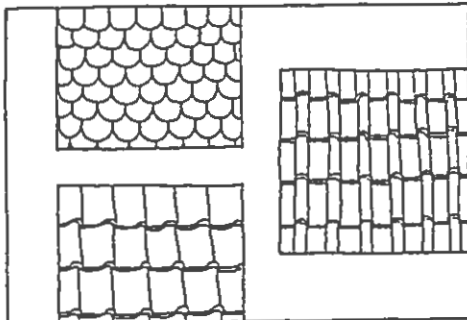
### § 3 DACHFORM / DACHNEIGUNG

- Die Dächer sind in ihrer Form, Neigung sowie *Firstrichtung* entsprechend dem historischen Bestand sowie der Umgebung auszuführen.

- Zulässig sind nur steilgeneigte, symmetrische Satteldächer mit mittigem First in Längsrichtung des Gebäudes und eine Dachneigung von 42 - 47 Grad für neue Gebäude, sowie die jeweiligen Bestandsdachneigungen.

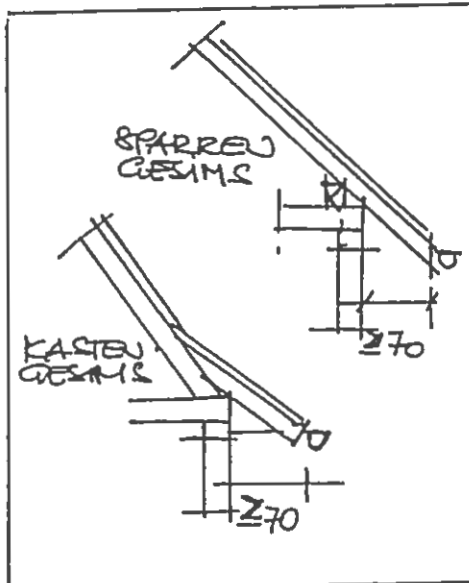
- Zur Ausbildung von untergeordneten Dachabknickungen und für untergeordnete Nebengebäude und Anbauten sowie landwirtschaftliche Nebengebäude ist eine Reduzierung der Dachneigung bis 30 Grad zulässig und die Ausbildung von Pultdächern zulässig.

- Widerkehre sind unzulässig.



#### § 4 DACHDECKUNG

- Die Dachdeckung der Dächer wie der Dachgaupen ist mit naturrot bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen in Biberschwanzform, Flachdachpfannen bzw. Strangfalzziegeln auszuführen.



#### § 5 DACHVORSPRÜNGE

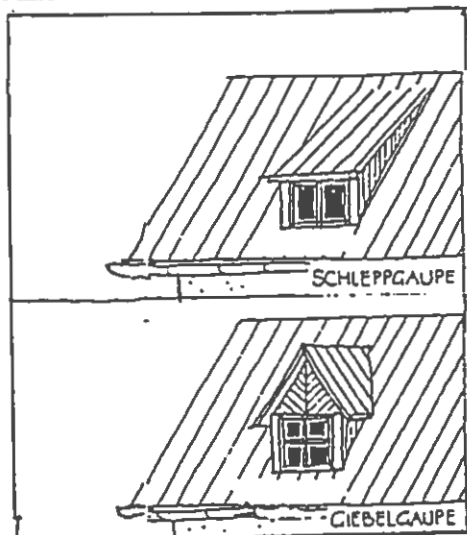
- Ortgang und Traufe sind entsprechend dem historischen Bestand der Umgebung zimmermannsmäßig auszubilden.

- Die traufseitigen Dachvorsprünge sind in der Regel als durchlaufende Sparrensimse bzw. Kastensimse auszuführen mit mind. 70 cm Vorsprung. Die giebelseitigen Dachvorsprünge sind zulässig mit einem Vorsprung von 30 - 70 cm.

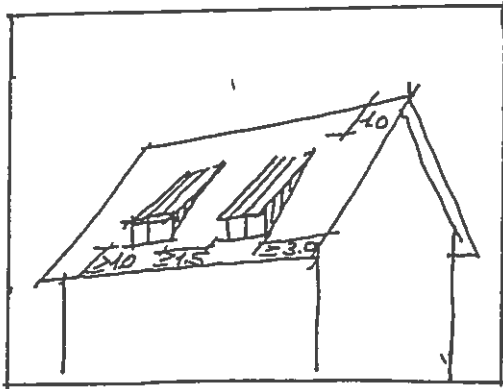
#### § 6 DACHAUFBAUTEN

- Dachaufbauten sind in den vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbaren Dachflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Hauptbelichtung des Dachgeschosses ist über die Giebelflächen zu schaffen.

- Als Dachaufbauten sind SchlepPGAUPEN vorzusehen. Bei eingeschossigen Gebäuden sind zudem Giebelgaupen zulässig.



- Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoß zulässig. Die notwendige Belichtung des 2. Dachgeschosses ist nur in besonders begründeten Fällen durch Dachaufbauten, die sich in Form und Größe deutlich den Dachaufbauten im 1. Dachgeschoß unterordnen, zugelassen.



- Die Dachgaupen sind als Einzelgaupen auszubilden, insgesamt nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der Dachlänge. Die Breite von Schleppgaupen darf max. 2.50 m und von Giebelgaupen max. 1.50 m betragen

- Die Gaupen müssen ein angemessenes Verhältnis zur Dachfläche und untereinander aufweisen:

- Abstand zum First mind. 1,0 m

- Abstand zum giebelseitigen Dachrand mind. 3,0 m

- Abstand zum traufseitigen Dachrand mind. 1,0

- Abstand untereinander mind. 1,5 m

- Die Gaupen sind in Art und Material wie das Hauptdach zu decken

- Die Gaupenfenster sind deutlich niedriger als die Normalfenster der Fassade auszuführen.

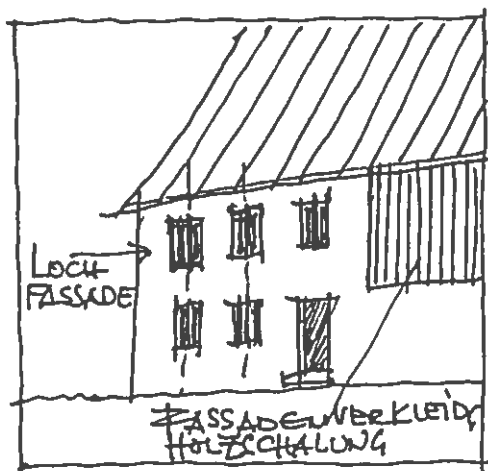
- Dacheinschnitte sind *nur als Ausnahme* zulässig in Form von offenen Schleppgaupen, max. Breite 2,50 m. Bei Breiten über 1,50 m ist eine mittige Teilung durch einen Holzpfeiler vorzusehen.

- Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Nebenräume (z.B. Küche, Bad, WC) zulässig in hochrechteckigem Format mit einer Größe von max. 0,5 qm und einer maximalen Glasbreite von 60 cm.

- Aufbauten und Gehäuse für Aufzüge und andere technische Einrichtungen sind nur an der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachfläche zulässig

- Je Gebäude ist nur 1 Außenantenne zulässig. Parabolspiegel sind vom Straßenraum aus nicht sichtbar anzubringen an der Fassade oder im unteren Dachbereich. Sie sind dem Farbton der jeweiligen Hintergrundfläche anzupassen. Bei erfolgter Verkabelung sollte an diese angeschlossen werden.

## § 7 FASSADE



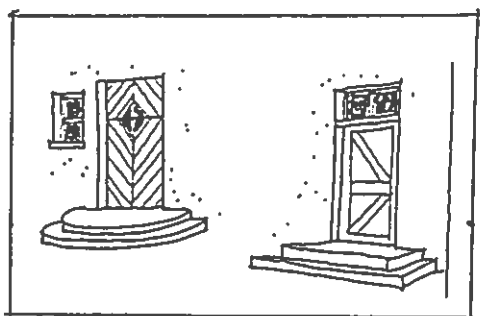
- Die für den Dorfbereich typischen Fassadengliederungen sind zu erhalten und weiter zu entwickeln. Als Grundform ist die ortsübliche "Lochfassade" mit Einzelöffnungen anzusehen.

- Fassadenverkleidungen sind nur in Form von senkrechten Holzbrettschalungen als Deckleistschalung oder Boden-Deckelschalung, bei Neubauten auch als Stülpchalung zulässig.

- Die Farbgebung der Fassade hat im Farbton und Intensität auf die Umgebung Bezug zu nehmen. Für die verputzten Mauerflächen sind helle Erdfarbentöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden. Vor jedem Anstrich, auch bei Renovierungen, ist ein großflächiges Farbmuster anzusetzen, das mit der Gemeinde abzustimmen ist. Für den Anstrich der Putzflächen sind Mineral- bzw. Silikatfarben zu empfehlen.

- Balkone sind an den vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Flächen nur als Ausnahme zulässig. Sie sind in Form von vorgesetzten Holzkonstruktionen auszuführen. Umwehrungen sind in leicht wirkende Metallstab oder Holzkonstruktionen auszuführen.

- Loggien sind nur als Ausnahme zulässig. Zum Erhalt der Geschlossenheit der Giebfassade sind dabei der Dachspitz und die seitlichen Bereichsflächen geschlossen zu halten.

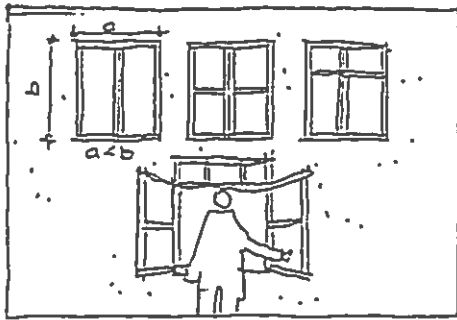


- Eingangstrepfen sind nur als Blockstufen in Naturstein auszuführen. Andere Materialien können verwendet werden, wenn sie dem vorgenannten Erscheinungsbild entsprechen.

- Besondere Bauteile wie z.B. Gesimse, Wappen- oder Schlußsteine, Inschriften oder Zierfiguren etc. sind zu pflegen und zu erhalten

- An den Fassaden ist in der Regel entsprechender Fassadenbewuchs vorzusehen, z.B. mit Reben, Spalierobst, Kletterrose, Glyzinie etc.

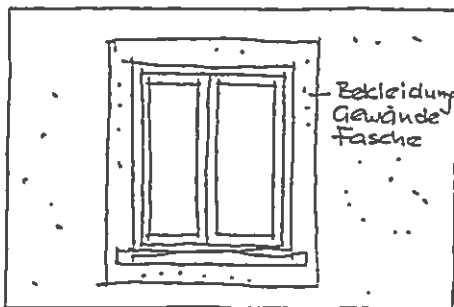
## § 8 FENSTER / SCHAUFENSTER / TÜREN / TORE



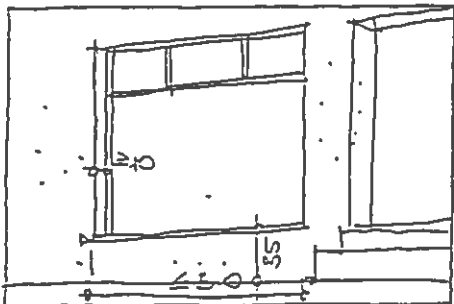
- Es sind in der Regel möglichst ähnliche Fensterformate zu verwenden zur Erzeugung eines harmonischen Gesamteindrucks.

- Die Fenster sind als Einzelfenster in Holzausführung in hochrechteckigen Formaten auszuführen. Andere Konstruktionsmaterialien können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese in Form, Farbe und Struktur dem Vorgenannten entsprechen. Der seitliche Abstand der Fenster zur Hausecke muß mind. 0,50 cm betragen.

- An straßenabgewandten Seiten sind als Ausnahme größere Öffnungsformate möglich durch Kopplung von Einzelfenster.

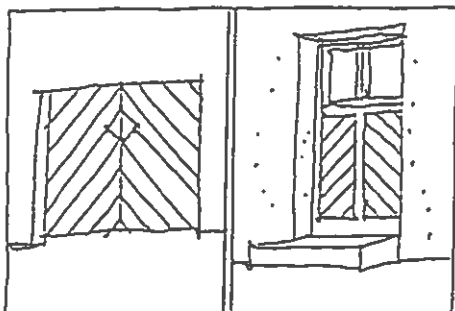


- Die fassadenprägenden Fenster sind durch eine entsprechende Teilung zu gliedern und ab einer Breite von 1,0 m mit mindestens 2 Drehflügeln auszustatten. Zwischen den Scheiben liegende Scheinsprossen sind unzulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig, außer an baurechtlich erforderlichen Stellen bis 0,5 qm.



- Die Fenster sind gemäß dem überlieferten Vorbild mit umlaufenden Putzfaschen zu versehen mit einer Mindestbreite von 14 cm, alternativ Steingewände oder Holzbekleidung

- Schaufenster müssen sich in Größe, Format dem Baukörper anpassen und in Material und Farbe auf die Fassade abgestimmt sein. Bei Öffnungen über 4,0 qm ist eine Gliederung der Schaufensterfläche vorzusehen.



- Hauseingangstüren müssen sich in die Fassadengestalt einfügen und sind entweder als Füllungstüren oder aufgedoppelte Holztüren anzufertigen

- Tore sind ebenfalls aus Holz anzufertigen mit entsprechender Gliederung. Tore in Stahlkonstruktion sind mit einer Holzaufdoppelung zu versehen.

- Eingangsüberdachungen sind als einfache Holzkonstruktionen auszuführen mit einer Ziegel- bzw. Blechdeckung. Ausnahmsweise ist auch eine zurückhaltende Metall-Konstruktion zulässig.

#### **§ 9 SONNENSCHUTZANLAGEN**

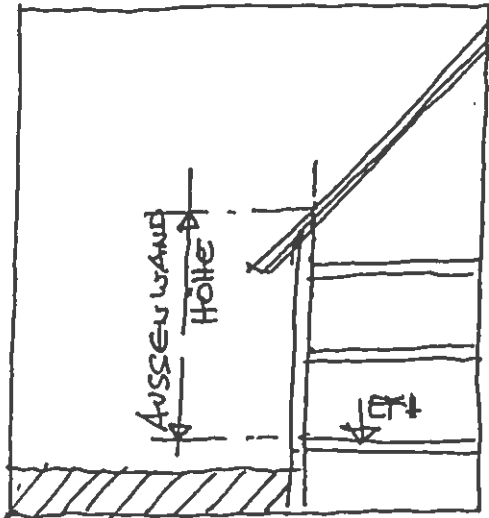
- Sonnenschutzanlagen müssen in Material und Farbe auf die Fassade abgestimmt sein.
- Die typischen Fensterläden als Klappläden sind zu erhalten und in der Regel auch bei Neu- und Umbauten vorzusehen.
- Vorgesetzte Rolläden und Jalousiekästen sind unzulässig
- Rolläden oder Jalousien dürfen nicht zu einer Veränderung der Fensterformate führen und sind verdeckt anzubringen

#### **§ 10 GARAGEN, ANBAUTEN, SONSTIGE NEBENANLAGEN/VERSORGUNGSANLAGEN**

- Nebengebäude und Anbauten müssen auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein. Sie sind vornehmlich in Holzkonstruktion auszuführen.
- Garagen sind erdgeschossig auszubilden in das Hauptgebäude integriert (gestalterisch in Anlehnung an den traditionellen Wirtschaftsteil der landwirtschaftlichen Bausubstanz) oder gem. Lageplan als Anbau bzw. Nebengebäude.
- Die öffentliche Versorgungsanlage (geplante Umspannstation) ist in der Gestalt eines Nebengebäudes auszuführen mit Satteldach und entsprechender Dachdeckung. Die Fassaden sind mit Holzverschalung auszuführen.

#### **§ 11 DOPPELHÄUSER**

- Doppelhäuser sind in Anlehnung an die traditionelle Bausubstanz als längsgestreckte, klare Baukörper auszubilden. Die Baukörper sind an ihrer gemeinsamen Grenze ohne Versatz auszuführen. Die Fassaden- und Dachgestaltung hat als Einheit zu erfolgen.

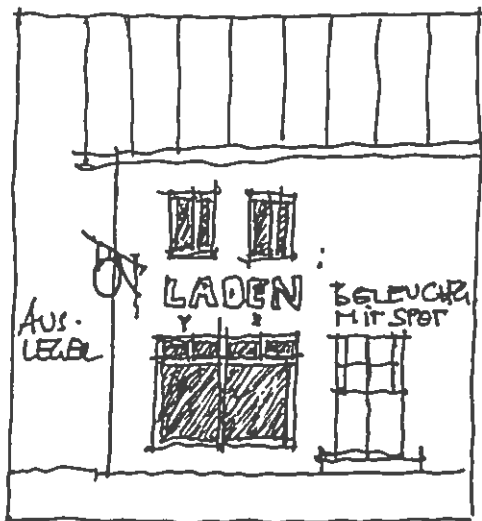


## § 12 GEBÄUDEHÖHEN

- Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Außenwandhöhe und die zulässige Dachneigung bestimmt. Die Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für die Bestandsgebäude wie auch deren evtl. Ersatzgebäude gelten die Bestandsaußenwandhöhen. Für die geplanten Neubebäude sind die max. Außenwandhöhen im Plan eingetragen. Zur Anpassung an Bestandshöhen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulässig.

## TEIL III - BESONDERE ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN § 74 (1) 2 LBO

### § 13 WERBEANLAGEN



- Werbeanlagen müssen sich in Form, Farbe und Material in das Ortsbild einfügen. Ihre Anbringung darf weder die Einheitlichkeit der Fassade noch wesentliche Architekturteile beeinträchtigen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und am Gebäude anzubringen

- Für jedes Geschäft bzw. jede Gaststätte ist nur 1 Werbeanlage zulässig

Unzulässig sind:

- Leuchttransparente
- Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder farbigem Licht
- bewegliche Werbeanlagen
- Lichterketten (ausgenommen zur Weihnachtszeit)

- Eine Zweckentfremdung von Schaufenstern zu Werbezwecken durch Bemalen, Bekleben oder ähnlichem, ist unzulässig

- Plakatwände sind unzulässig



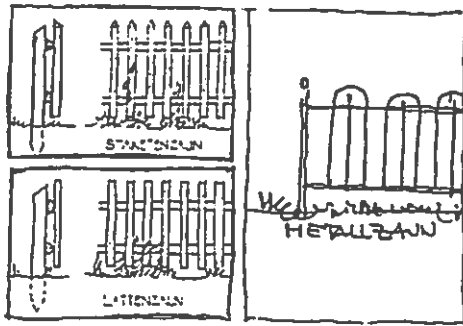


Die im Lageplan gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Grünfläche mit Streuobstbäumen zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Pflanzliste siehe Anlage.

- Lagerflächen sind nur zulässig soweit sie vom öffentlichen Raum abgewandt sind. Sie sind entsprechend einzugrünen.

## § 16 EINFRIEDIGUNGEN

- Hofflächen, die an den Straßenraum anschließen dürfen nicht abgeschränkt werden.



- Einfriedigungen müssen sich in Form, Material und Farbe dem Ortsbild einfügen. Zur Einfriedigung sind insbesondere Metallzäune in Weiterentwicklung der alten Bauerngartenzäune zulässig, darüberhinaus Holzstaketenzäune in Naturton, Höhe 0,90 - 1,10 m.

Ausgeschlossen sind waagrecht gestaltete Zäune (z.B. Bretterzäune etc.) und Jägerzäune

- Die Erstellung von Mauern, mit Ausnahme von Sockelmauern bis 30 cm Höhe sind unzulässig. Zum Sichtschutz von einem begrenzten privaten Außenbereich ist die Pflanzung von freiwachsenden, standortbezogenen Sträuchern zulässig (Pflanzliste Nr. 5 s. Anlage)

- Entlang des neu anzulegenden Fußweges am Wiesenbach ist als Abgrenzung zu Flst.Nr.20 ein Holzstaketenzaun mit ergänzender Bepflanzung von freiwachsenden, standortgerechten Sträuchern vorzusehen.

## § 17 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- Das Gelände ist in seiner natürlichen Modellierung zu belassen. Aufschüttungen zu Terrassen oder Abgrabungen zur Kellerbelichtung sind nicht zulässig.

## **TEIL V - UNZULÄSSIGKEIT VON NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN**

### **§ 74 (1) 5 LBO**

Niederspannungsleitungen sind im Plangebiet zu verkabeln.

## **TEIL VI - BESONDERE ANFORDERUNGEN AN STELLPLÄTZE § 74 (2) LBO**

### **§ 18 STELLPLATZNACHWEIS**

Aufgrund der angestiegenen Motorisierung und zur Sicherstellung eines geordneten ruhenden Verkehrs sind pro Wohneinheit je nach Größe die nachfolgenden Stellplätze herzustellen:

- |                        |         |
|------------------------|---------|
| - bis 40 qm Wohnfläche | 1 St.   |
| - 40 - 70 qm           | 1,5 St. |
| - ab 70 qm             | 2 St.   |

Mindestens die Hälfte der Stellplätze für Dauernutzung ist überdacht herzustellen.

## **TEIL VII - ANFORDERUNG AN OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG**

### **§ 74 (3) 2 LBO**

Für die neu zu erstellenden Gebäude sind zum Sammeln und Versickern des Oberflächenwassers (Dachwasser) Retentionsmulden auszubilden (3 cbm/100 qm Dachfläche). Der erforderliche Notüberlauf ist bei Gebäude Nr. 1 und 2 in den Kanal, bei Gebäude Nr. 3 und 4 in den Wiesenbach zu führen.

## **TEIL VIII - VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**

### **§ 19 AUSNAHMEN**

Von den Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschriften können, wenn der historische Befund eine abweichende Ausführung erfordert, oder wenn die Bestimmungen im Einzelfalle eine offenbar nicht beabsichtigte Härte für den Bauherrn darstellen würde und wenn die Zielsetzungen dieser Satzung gewahrt werden, Ausnahmen zugelassen werden.

## **D. ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND DER EIGENART VON GEBIETEN (ERHALTUNGSSATZUNG) § 172 BauGB**

In dem im Lageplan gekennzeichneten Gebiet bedürfen zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund einer städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

## **E. HINWEISE**

### **1. HÖHENAUFNAHMEN**

Den Bauvorlagen sind amtliche Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie geplanten Geländeverlaufs von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der Anschluß an die Erschließungsstraße beizufügen.

### **2. DENKMALSCHUTZ**

Das Gebäude Dorfstr. 46 sowie der Dorfbrunnen bei Gebäude Nr. 32 sind Kulturdenkmale. Bei Gebäude Dorfstraße Nr. 32 befindet sich ein Bodendenkmal.

Etwaige bei den Bauarbeiten zu Tage tretende Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

### **3. WASSERWIRTSCHAFT**

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Privatgrundstücken über Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Gartenbewässerung verwendet werden. Das aus dem Überlauf der Zisterne anfallende Wasser ist entsprechend den Örtlichen Bauvorschriften Teil VII - Oberflächenwasserbeseitigung zu behandeln. Die Zuführung von Abwässer zur Fahrbahn der K 7771 oder deren Entwässerungseinrichtungen wird nicht zugelassen.

Die (langfristig) geplante Öffnung einer Verdolung des Dorfbaches im Bereich des alten Rathauses bedarf als wesentliche Änderung eines Gewässers nach § 31 WHG der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens. Der bisher gerade verlaufende Wiesengraben soll zukünftig leichte Mäander erhalten. Auch für dieses Vorhaben ist nach § 31 WHG die vorherige Durchführung eines Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens erforderlich.

### **4. BODENSCHUTZ**

Nach § 4 (2) BodSchG und § 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten.

## 5. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für die Bebauung auf Flst. Nr. 186 ist die Löschwasserversorgung durch einen Überflurhydranten sicherzustellen.

## 6. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Gemäß Aussage des Geologischen Landesamtes wird der Baugrund aus jungen Abschwemm-Massen unbekannter Ausbildung und Mächtigkeit über Moräne und Molassesedimenten gebildet. Bei Gebäudeneugründungen ist auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlicher Gründungshorizont zu achten. Tiefer geotechnische Fragen auf (z.B. zu bodenphysikalischen Kennwerten, Tragfähigkeit etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

## 7. GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplan wurde durch das Büro Joh. Senner Dipl.-Ing. (FH), Überlingen erstellt und liegt bei der Stadt/Stadtplanungsamt zur Einsicht vor.

## 8. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

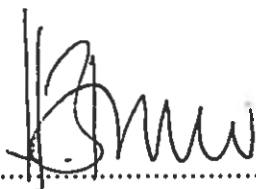
Jedem Baugesuch ist ein Plan mit der beabsichtigten Gestaltung der Freiflächen beizufügen.

## 9. GESTALTUNGSHILFEN

Es wird ergänzend auf die vom Landratsamt Bodenseekreis herausgegebene Gestaltungsfibel hingewiesen. Die Fibel beinhaltet Informationen und Gestaltungshinweise für das Bauen im ländlichen Raum des Bodenseekreises.

Aufgestellt vom Planfertiger:  
Kressbronn am 23.5.2000

Gebilligt vom Stadtrat:  
Überlingen am 19. JULI 2000



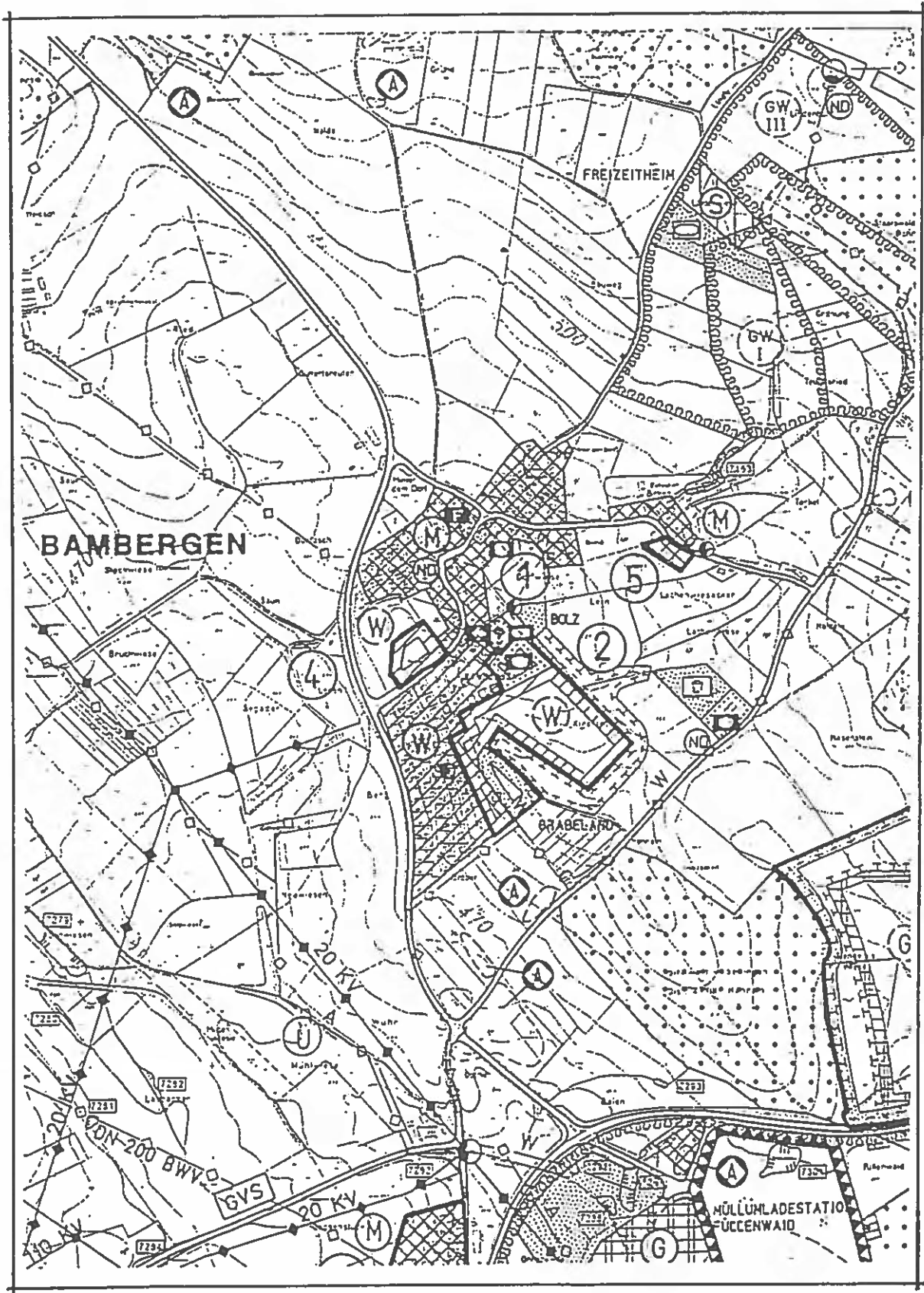
Dipl.-Ing. Binder  
Architekturbüro Fakler-Binder



gez.  
Weber

Bürgermeister  
Stadt Überlingen

# ANLAGE 2 AUSZUG AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-FORTSCHREIBUNG



# **B E G R Ü N D U N G**

## **BEBAUUNGSPLAN "BAMBERGEN - ORTSMITTE"**

### **BAMBERGEN / STADT ÜBERLINGEN**

#### **INHALT**

1. Abgrenzung des Plangebietes
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Räumliche und strukturelle Situation
5. Ziele der Bebauungsplanung
6. Auswirkungen der Planung (incl. Umweltbelange)
7. Begründung der Planfestsetzungen
8. Bodenordnung
9. Bodenschutz
10. Kosten / Finanzierung
11. Hinweis

# B E G R Ü N D U N G

## ZUM BEBAUUNGSPLAN "BAMBERGEN - ORTSMITTE" STADT ÜBERLINGEN

### 1. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

- |             |                                                                                     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| - im Norden | südl. Rand der Römerstraße und Dorfstraße                                           |
| - im Westen | Grenze Flst. Nr. 186 und 8 sowie östl. Rand der Dorfstraße sowie von Flst.Nr. 298/5 |
| - im Süden  | nördl. Rand des Kapellenweges                                                       |
| - im Osten  | entlang der Grenzen Flst. Nr. 25, 20, Teilflst.Nr. 298/2                            |

Das Plangebiet wurde gegenüber der Vorentwurfsfassung in Abstimmung mit den Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes "Kirchleösch" reduziert.

### 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Aufgrund etlicher Bauanfragen für den Bereich der Dorfmitte von Bambergen sowie abzusehender Umnutzungen vorhandener landwirtschaftlicher Bausubstanz im Plangebiet ist es aus der Sicht der Gemeinde erforderlich geworden, zum Schutz der vorhandenen Struktur sowie zur Wahrung des Ortsbildes einen Bebauungsplan mit entsprechenden gestalterischen und nutzungsbezogenen Festsetzungen zu erstellen.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist in der Flächennutzungsplan-Fortschreibung als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Die geringfügigen Überschreitungen im nordwestlichen und südwestlichen Bereich werden als entwickelt aus der Bauleitplanung angesehen.

### 4. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

#### 4.1 Örtliche Lage

Das Plangebiet stellt die zentrale Lage in Bambergen dar.

#### 4.2 Bestehende Nutzung

Die bestehende Nutzung ist sowohl durch aktive Landwirtschaft, durch Gemeinbedarfsflächen und durch Wohnen geprägt. Nordwestlich und südwestlich sind landwirtschaftliche Freiflächen vorhanden. Nördlich der Römerstraße schließt ein Landwirt mit Intensivtierhaltung an, dessen Immissionen entsprechend zu berücksichtigen sind.

#### 4.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Römer- sowie Dorfstraße. Die Dorfstraße ist im Rahmen der Dorfentwicklung zu einer dorfgemäßen Mischfläche umgestaltet worden.



#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über das östliche Leitungsnetz entsprechend gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Überlingen.

#### 4.5 Vegetation / Biotopstrukturen

Das Plangebiet ist besonders gekennzeichnet durch den querenden Wasserlauf, durch prägende Bestandsbäume sowie durch dörfliche private Grünflächen wie Streuobstwiesen und Bauerngärten. Im einzelnen geht hierauf der begleitende Grünordnungsplan ein.

### 5. ZIELE DER BEBAUUNGSPLANUNG

Ein wesentliches Ziel der Planung liegt darin, bei allen abzusehenden Veränderungen das Ortsbildes behutsam zu wahren und zu entwickeln. Bambergen befand sich in der Dorfentwicklungsförderung des Landes Baden-Württemberg. In diesem Zeitraum ist es mit vielen Bemühungen und Engagement gelungen, die wesentlichen prägenden Gestaltungsmerkmale des Ortes bewußt zu machen, zu erhalten, zu pflegen und auch weiterzuentwickeln. Gerade in der Ortsmitte lassen sich die prägenden Merkmale deutlich ablesen:

- die landwirtschaftliche Bausubstanz mit ihren großen längsgestreckten, klar umschlossenen Baukörpern, mit ihren Lochfassaden sowie den großen, steil geneigten Dächern
- die zumeist hofartige Stellung der Gebäude
- die dörflichen Freiflächen als ungeteerte, wassergebundene Flächen, die Vorgärten, insbesondere die Bauerngärten, und raumwirksam die vorhandenen Solitärbäume. Charakteristisch ist auch die noch verbliebenen Obstwiesen, wichtig am südöstlichen Plangebietsrand
- charakteristisch zeigt sich auch der Dorfbach, der im Rahmen der Dorfentwicklung verbessert, aber noch über weite Bereiche hinweg verdolt geführt ist
- darüberhinaus der Wiesenbach als verbindendes Element in den Bereich Dorfweise/Kirchleösch

Diese prägenden Gestaltungs- und Erschließungselemente sollen in Verfolgung der Bemühungen der Dorfentwicklung auch weiterhin den Rahmen für die Weiterentwicklung bilden, auch über das eigentliche Plangebiet hinaus. Die örtlichen Bauvorschriften werden daher als besonderer Schwerpunkt der Planung gesehen. Gerade für die anstehende Aufgabenstellung der Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz sollen sie den entsprechenden Rahmen bilden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist der Schutz der noch in der Ortsmitte vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe vor den Problemen heranrückender intensiver Wohnbebauung sowie überzogener Nutzungsverdichtungen im Rahmen der Umnutzung landwirtschaftlicher Baustruktur. Lediglich im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 186, 298/1 und 298/6 ist eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen. Dabei soll die der Dorfstrasse zugewandte Bebauung die Typologie der benachbarten Gebäude der alten Dorflage übernehmen. Die rückwärtige Bebauung zum Wiesengraben sowie der Dorfweiese zugewandt sollte zurückhaltend eine untergeordnete Proportion aufweisen. Auf Flst. Nr. 186 soll dies nur als hofabrundende Bebauung erfolgen. Die Restflächen bis zur Umgehungsstraße soll frei von Bebauung bleiben mit Bezug auf die Ortsstruktur, die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung sowie die Immissionen der Umgehungsstraße. Darüberhinaus ist die Randfläche auch in der Flächennutzungsplan Fortschreibung incl. Landschaftsplanung nicht als zukünftige Baufläche ausgewiesen.

Wichtig für die Ortsmitte ist die Ausweisung des Dorfgemeinschaftshauses gegenüber dem alten Rathaus und die Sicherung entsprechender öffentlicher Stellplätze in vertretbarer Nähe. Die innere Erschließung des Ortes soll durch einen ergänzenden Fußweg entlang des Wiesenbachs aufgewertet werden.

## 6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 6.1 Auf die Belange des § 1a BauGB i.V. mit § 8 und 8a BNatSchG)

Das Plangebiet weist, wie vorbeschrieben, noch dörfliche Vegetationsstrukturen auf, wie

- Wiesenflächen im Innenbereich, die vereinzelt mit Streuobstbäumen oder Laubbäumen überstellt sind
- Hofflächen, die z.T. noch unversiegelt sind
- einzelne Bauerngärten

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Dorfcharakter und damit die wertvollen Grünflächen und Vegetationsstrukturen weitmöglichst zu erhalten und lediglich eine zurückhaltende und noch vertretbare Ergänzung der bisherigen Bauflächen zu ermöglichen. Dabei zeigt das Ergebnis, das sich im wesentlichen auf den Bestand beschränkt, ein deutlich geringeres Maß an Überbauung auf, als dies unter Anwendung des § 34 BauGB zu erwarten wäre.

Der Bebauungsplan grenzt die nicht überbaubare Fläche sichtbar von den überbaubaren Flächen ab und sichert damit wichtige Freiflächen, sowohl im Innenbereich wie auch im Bereich der Hofflächen.

Wichtig ist darüberhinaus eine gestalterische Aufwertung der Dorfmitte mit einem Dorfgemeinschaftshaus sowie einem entsprechenden Dorfplatz.

Begleitend zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist eine Grünordnungsplanung durch das Büro Joh. Senner Dipl.-Ing. (FH), Überlingen erstellt worden inclusive einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz gem. § 1a BauGB. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Planung sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden durch entsprechende Lageplaneinträge und planungsrechtliche sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Kenntnisse und den gesetzlich gegebenen Rahmen erscheinen jedoch die vorgeschlagenen Maßnahmen für geeignet, um den Belangen von Natur und Landschaft im ausreichenden Maße gerecht werden zu können.

Um dem Schutz der Lebensgrundlagen wirklich sicherzustellen, wird jedoch die Durchführung nachfolgend angeführter weitergehender Maßnahmen für wünschenswert gehalten:

- weitere Öffnung verdolter Abschnitte des Dorfbaches
- bei der Gestaltung der privaten Grünflächen sollte die landschaftlich/kulturräumtypische Eigenart weiter gefördert und entwickelt werden
- bei etwaiger Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude und Flächen sollten die artenreichen Ruderalflächen weitgehend erhalten bleiben und der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten werden
- Ausbildung eines wassergebundenen Fußweges entlang des Wiesenbaches

Die aktuelle rechtliche Situation erfordert nur für Teilbereiche des Plangebietes (Flst. Nr. 186) die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zum Zeitpunkt der ersten Bestandserhebung befand sich diese Fläche in z.T. landwirtschaftlicher und z.T. in obstbaulicher Nutzung.

Hierfür wird als Kompensation für die durch das Vorhaben voraussichtlich zu erwartenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft ein Ausgleich in Form der Anlage eines Streuobstwiesenbiotopes von ca. 0,77 ha und eines Streuobststreifens von ca. 0,02 ha auf Flst. Nr. 186 als erforderlich gehalten.

#### **6.2 Auf die Wohnsituation**

Durch die Ausweisung von 3 zusätzlichen Wohngebäuden sowie die abzusehende zunehmende Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz zum Wohnen, ist eine Verstärkung der Wohnnutzung in der alten Dorflage erkennbar.

#### **6.3 Auf die Infrastruktur**

Durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für ein Dorfgemeinschaftshaus soll die Infrastruktur des Ortes entsprechend gestärkt und ein wichtiger Ort gemeinschaftlicher Aktivitäten ermöglicht werden.

#### **6.4 Auf den Verkehr**

Die wenigen geplanten Gebäude lassen keinen nennenswerten zusätzlichen Verkehr erwarten. Anders sieht es mit der geplanten Nutzung Dorfgemeinschaftshaus aus. Hier sind entsprechende Parkierungsflächen erforderlich. Diese wurden nach Abwägung am Ortseingang westlich der Römerstraße ausgewiesen als dorfgemäßes baumüberstandenes Parkierungsangebot mit wasserdurchlässigem Belag.

#### **6.5 Auf das Verhältnis zur angrenzenden Landwirtschaft**

Zur Vermeidung von problematischen Immissionsbeeinträchtigungen auf heranrückende Wohnbebauung zum nördlich der Römerstraße gelegenen Betrieb, wird auf den angrenzenden Flächen die bestehende Wohnnutzung nur mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten versehen und für das benachbarte geplante Gebäude Nr. 2 keine Wohnnutzung zugelassen.

### **6.6 Auf die Ver- und Entsorgung**

Zur Minimierung der zusätzlichen Belastung für das bestehende Entwässerungssystem werden für die neu ausgewiesenen Gebäude Retentionsflächen für die anfallenden Dachflächenwasser ausgewiesen mit Notüberlauf an den Kanal (bei Geb. Nr. 1 und 2) sowie an den Wiesenbach (bei Geb. Nr. 3 und 4). Aufgrund der hydraulischen Untersuchungen inbezug auf die dezentrale Abwasserbeseitigung für das Baugebiet "Kirchleösch" kommt Ingenieurbüro Reckmann zur Aussage, daß keine gefährdende Mehrbelastung des Wiesenbachs und Dorfbachs zu erwarten ist.

Auf Anforderung der Stadtwerke wurde ein zusätzlicher Standort für eine Umspannstation ausgewiesen. Nach Untersuchung mehrerer Standortalternativen wurde ein Standort im Bereich des geplanten Parkplatzes an der Römerstraße als günstigster ausgewiesen.

### **6.7 Auf den Denkmalschutz und den Erhalt der alten Ortslage**

Durch die Ausweisung einer Erhaltungssatzung ist die Sicherung der baulichen Struktur für die nachfolgende Generation angestrebt. Zur Schaffung eines Nutzungs- und Erhaltungsimpulses ist für das denkmalgeschützte Gebäude an der Dorfstraße eine behutsame Erweiterung ermöglicht worden. Zum Schutz des Bodendenkmals ist auf Grundstück Dorfstraße zur Deckung des beantragten Wohnbedarfs kein Neugebäude ausgewiesen worden, sondern wird die Umnutzung des vorhandenen Nebengebäudes zu Wohnzwecken ermöglicht.

## **7. BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN**

### **7.1 Verfahrensgebiet**

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulichen Bestandssituation und der Abgrenzung zum südlich benachbarten Bebauungsplan "Kirchleösch".

### **7.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Gesamtgebiet ist gem. der bestehenden Nutzungsstruktur als Dorfgebiet ausgewiesen. Zur Verträglichkeit des Gebietscharakters wird es für erforderlich gehalten, Massentierhaltung auszuschließen. Für Plangebäude Nr. 2 wurde die Wohnnutzung ausgeschlossen, um Immissionsprobleme mit der jenseits der Römerstraße gelegenen Landwirtschaft zu vermeiden.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Ortsstruktur. Bei den geplanten Gebäuden wurde zur Einfügung zusätzlich eine max. Geschößflächenzahl definiert.

### **7.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen in ihrer oft hofbildenden Form soll beibehalten werden. Neubebauung soll diese ergänzen. Zur Erreichung der Zielsetzung wurde entsprechende Einzelbauflächen mit Hauptfirstrichtung ausgewiesen. Wo eine Grenzbebauung auch weiterhin aus Gründen des Ortsbildes sowie des räumlichen Gefüges erforderlich ist, (Gebäude Dorfstr.23 und 40) wurde entsprechend eine Baulinie festgesetzt.

### **7.5 Zahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohneinheiten in den Bestandsgebäuden wurde begrenzt zum Schutz der vorhandenen Landwirtschaft sowie zum Schutz der Struktur der alten Dorflage. Die Ausweisung entspricht der vorhandenen Satzung der Stadt für den Ortsteil. Eine Nutzungsbegrenzung wurde in Anlehnung daran auch für die geplanten Gebäude für erforderlich gehalten.

### **7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft**

Diese Maßnahmen sind erforderlich zur Umsetzung der Ziele der Grünordnungsplanung.

### **7.7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind erforderlich zum Erhalt der prägenden baulichen Gestalt und zur gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

Durch die detaillierte Festsetzungen wie z.B. die Materialwahl der Fassaden und die Gestaltung der Dächer soll den zukünftigen Bauherren ein Rahmen für die jeweiligen Einzelbauaufgaben zur Verfügung gestellt werden, der Bezug auf die prägenden örtlichen Gestaltungselemente nimmt und auch für Umbauten und Neubau eine gestalterische Verwandtschaft zur vorhandenen alten Dorflage herstellt. Dabei soll sowohl ökologisches wie auch kostengünstiges Bauen ermöglicht bleiben. In dem abgesteckten Rahmen wird ausreichend Freiraum für die individuelle Gestaltung gesehen.

### **7.8 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung der Inhalte und Ziele des Grünordnungsplanes. Die Gebote zur Erhaltung des natürlichen Geländes im Anschluß an die freie Landschaft und im Anschlußbereich zur Bestandsbebauung, zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen sowie zur Art der zulässigen Einfriedigungen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet.

### **7.9 Unzulässigkeiten von Niederspannungsfreileitungen**

Das Verkabelungsgebot von Niederspannungsleitungen wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet. Eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern zur Minimierung der Aufwendungen wird angestrebt.

### **7.10 Außenantennen**

Parabolantennen sind aus Gründen des Ortsbildes nicht auf Dachflächen zugelassen.

### **7.11 Gebäudehöhen**

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen soll im Plangebiet die vorhandene Höhenentwicklung und Fassadengestalt gesichert werden.

Die Neubebauung soll sich in ihrer Höhenentwicklung entsprechend einfügen. Gebäude 3 soll als straßenraumwirksames Hauptgebäude in Erscheinung treten, die Gebäude 1, 2 und 4 eine untergeordnete Einfügung erfahren. Für beide Gebäudetypen sind daher unterschiedliche Wandhöhen festgesetzt.

### **7.12 Anforderung an Oberflächenwasserbeseitigung**

Die dezentrale Beseitigung des Oberflächenwassers für die Plangebäude Nr. 1, 2, 3 und 4 ist zur Minimierung der Belastung der bestehenden Kanalisation erforderlich.

### **7.13 Besondere Stellplatzanforderungen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im ländlichen Bereich und der damit verbundenen höheren Mobilität wird eine gesonderte Festsetzung des erforderlichen Stellplatznachweises für notwendig gehalten. Sie sehen eine gestaffelte Ausweisung vor.

### **7.14 Erhaltungssatzung**

Die dörfliche Struktur und Substanz des Bamberger Ortskerns weist eine seltene Geschlossenheit auf, die ergänzende Anforderungen an die Erhaltung dieser städtebaulichen Eigenart und ihrer Bauten als wichtig erscheinen lassen. Diese wurde so auch vom Landesdenkmalamt Tübingen zum Ausdruck gebracht. Die Erhaltungssatzung für die historische Ortslage wird als geeignetes Instrument zur Verfolgung dieses Zieles gesehen. Darüberhinaus sind die besonders erhaltungswürdigen Gebäude im Plan entsprechend gekennzeichnet worden.

## **8. BODENORDNUNG**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich entsprechend der Nutzungen in öffentlicher und privater Hand. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

## **9. BODENSCHUTZ**

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden ( § 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1,2 NatSchG) zu berücksichtigen. Bodenversiegelungen sind daher auf ein unabdingbares Maß zu reduzieren. Hierfür werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

## **10. KOSTEN / FINANZIERUNG**

Für die Realisierung der öffentlichen Maßnahmen (Dorfgemeinschaftshaus, Parkplatz sowie Fußwegverbindung) sind entsprechende Haushaltsmittel der Stadt bereitgestellt.

## 11. PLANDATEN

- Plangebiet insgesamt	ca. 2,98 ha
- öffentliche Verkehrsflächen incl. Parkplätze und Verkehrsgrün	ca. 0,25 ha
- Wasserfläche incl. begleit. Grünflächen u. Gehwege	ca. 920 qm
- landwirtschaftliche Fläche	ca. 0,11 ha
- private Grünflächen	ca. 0,38 ha
- Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,17 ha
- Mischbauflächen	ca. 1,98 ha
- Zahl der geplanten Gebäude	4 Gebäude

## 12. HINWEIS

Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne rechtlicher Bestandteil desselben zu sein.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Stadtrat:

Kressbronn am 23.05.2000

Überlingen am

19. JULI 2000





Dipl.-Ing. Binder  
Architekturbüro Fakler-Binder

Bürgermeister  
Stadt Überlingen

## ANLAGE 1 PFLANZLISTE

### Pflanzliste 1

(Ergänzungspflanzungen mit Hochstämmen in bestehenden Streuobstbeständen)

#### Apfel

Rheinbohnapfel  
 Schwäbischer Rosenapfel  
 Blauacher Wädenswil  
 Bördniger Weinapfel  
 Gewürzluiken  
 Gehrers Rambour  
 Rewena  
 o.ä. nicht feuerbrandanfällige Sorten

#### Birnen

Kirchensaller Mostbirne  
 Bayerische Wasserbirne  
 Bartholomäusbirne  
 Fasslesbirne  
 Palmischbirne  
 Metzger Bratbirne  
 o.ä. nicht feuerbrandanfällige Birnen

#### Zwetschgen

Hauszwetschge  
 Lukas Frühzwetschge  
 Schöne aus Löwen  
 o.ä.

### Pflanzliste 2

(Fassadenbegrünung)

#### Obstspaliere

Actinidia arguta	Kiwi
Clematis in Sorten	
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Sorten	
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrosen
Vitis spec.	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen
o.ä.	



**Pflanzliste 3**

(pro 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum 1. Ordnung und 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen)

Obsthochstämme siehe Liste

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Taxus baccata	
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

**Pflanzliste 4**

(öffentliche Grünflächen und Platzbäume / Hofbäume)

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Castanea sativa	Eßkastanie
Juglens regia	Nußbaum
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
o.ä.	

Sträucher sind der Liste 5 zu entnehmen

**Pflanzliste 5**

(entlang von Grundstücksgrenzen lockere Gehölzgruppen)

Bäume sind den Listen 3 und 4 zu entnehmen

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja alternifolia	Chinesischer Sommerflieder
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Hamamelis mollis	Zaubernuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Magnolia in Sorten	Magnolien
Mespilus germanica	Mispel
Philadelphus coronarius	Süßer Jasmin
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa in Sorten	Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum fragrans	Winter-Duft Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
o.ä.	

**Pflanzliste 6****(Entwicklung eines landschaftstypischen Uferrandstreifens)**

Alnus glutinosa

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Prunus padus

Sambucus nigra

Viburnum opulus

o.ä.

Schwarzerle

Roter Hartriegel

Hasel

Pfaffenhütchen

Traubenkirsche

Schwarzer Holunder

Gemeiner Schneeball