

**„Schellenberg“**

**Textteil**



## Grosse Kreisstadt Überlingen, Stadtteil Lippertsreute

### Bebauungsplan

# „Schellenberg“

## Satzung

über die planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1,2,3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.97 (BGBl. IS. 2081) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch § 25 Mittelstandsförderungsgesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745), hat der Gemeinderat am ... .. den Bebauungsplan „Schellenberg“ als Satzung beschlossen.

1.2. MAI 2004

## **Rechtsgrundlagen:**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) incl. Berichtigung der Bekanntmachung vom 16.01.1998 Bundesgesetzblatt 1998 Teil 1 Nr. 5 vom 27.01.1998. Die Neufassung trat zum 01.01.1998 in Kraft zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250).
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 25.02.2004 maßgebend.

## § 2

### Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

**WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO**

Nach § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im „Allgemeinen Wohngebiet“ die in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im „Allgemeinen Wohngebiet“ die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für die Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nicht Bestandteil der Satzung werden.

**MD = Dorfgebiet § 5 BauNVO**

Nach § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im „Dorfgebiet“ die in § 5 (2) BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im „Dorfgebiet“ die in § 5 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2

nicht Bestandteil der Satzung werden.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene maximale Größe der Grund- und Geschossflächen, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen durch die Höchstgrenze der Außenwandhöhe.

1.2.1 Grundfläche § 19 BauNVO. Sie ist gemäß Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

1.2.2 Geschossfläche § 20 BauNVO. Sie ist entsprechend dem Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) LBO ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

Es bedeutet: I maximal 1 Vollgeschoss ist zulässig.

Es bedeutet: II maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig.

### 1.2.4. Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Folgende Werte dürfen nicht überschritten werden:

- bei eingeschossigen Gebäuden, hier Einzelhäuser: 4,00 m
- bei eingeschossigen Gebäuden, hier Doppelhäuser: 4,00 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden, hier Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser: 6,00 m

## 2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus, maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und maximal eine Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Planes.

3.2 Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird die Bauweise nach § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Gemäß der Eintragung im Plan sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 3.3 Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Dorfgebiet“ wird die Bauweise nach § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.
- 3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO festgesetzt. Wohngebäude dürfen nur auf diesen Flächen errichtet werden (siehe Planzeichnung).
- 3.5 Eine geringfügige Überschreitung der traufseitigen Baugrenzen durch untergeordnete erdgeschossige Bauteile ist gemäß § 23 (3) BauNVO im Einzelfall mit bis zu 15,00 m<sup>2</sup> Grundfläche bei den Einzelhäusern, 15,00 m<sup>2</sup> Grundfläche bei den Doppelhäusern sowie 10,00 m<sup>2</sup> Grundfläche bei den Reiheneinheiten zulässig. Balkone dürfen die Baugrenzen um max. 1,50 m Tiefe und 5,00 m Länge überschreiten.

#### **4. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB**

- 4.1 Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (d.h. der Baufenster) zugelassen mit Ausnahme der nachfolgend unter Ziffer 4.2 genannten baulichen Anlagen.
- Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.
- 4.2 Teppichklopfstangen, Wäschetrockenplätze, Holzlager, Gartenhaus, Spielhaus für Kinder bis 40 m<sup>3</sup>.
- 4.3 Nebenanlagen für die Versorgung (Stromverteiler, Trafos) sind ebenfalls auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.4 Sichtschutzwände sind nur bei Doppel- bzw. Reihenhäusern zulässig: an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis 1,80 m Höhe und bis zu einer Gesamtlänge von 3,00 m ab Gebäudekante.

#### **5. Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB**

Die Stellung baulicher Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.

#### **6. Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB**

Die Höhenlage der Gebäude sind durch die im Plan fixierte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses für die neu zu erstellenden Gebäude.

## **7. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Hausgaragen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig und eingeschossig auszubilden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit halten Garagen einen Mindestabstand von 5.00 m zur Straßenbegrenzungslinie, gemessen von der Garagenvorderseite (Garagentor) bis zur Straßenbegrenzungslinie.

Die so vorhandene Fläche vor der Garage kann als zusätzlicher privater Stellplatz genutzt werden und wird als solcher bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück anerkannt.

Im Plangebiet sind Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

Für Zufahrten, Stellplätze und Zugänge sind folgende (offenporige) Beläge zu verwenden:

Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm), wasserdurchlässiges Pflaster, u.a.

## **8. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und 6 BauGB**

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen.

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

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

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

Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Abstand 0,50 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.

## **9. Geländeanpassung an Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 26 BauGB**

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

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



### 10. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die im Lageplan fixierten öffentlichen Grünflächen sind in naturnaher Weise zu gestalten und zu extensiv pflegen. (siehe Pflanzliste I und II).

Für das als „Kinderspielplatz“ festgelegte Areal ist außerdem eine naturnahe Gestaltung mit Spielelementen aus Naturmaterialien, etc. vorzusehen.

### 11. Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze und Zufahrten genutzt werden, als weitgehend naturnahe Grünflächen mit standortgerechten heimischen Pflanzen anzulegen und zu pflegen (siehe Pflanzliste Nr. I und III).

Gleiches gilt auch für die im Süden gelegenen Teilflächen der Parzelle Nr. 10. Die als Ausgleichsflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und als „Private Grünflächen“ gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Areale sind als extensive Wiese (zweimalige Mahd unter Abfuhr des Mähgutes) anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzliste Nr. III) zu bepflanzen. Die Bäume sind im Zuge des Ausbaus der Entwässerungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen zu pflanzen. Bei Abgang sind sie artgleich zu ersetzen.

### 12. Anpflanzungen von Bäumen, Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Grundsätzlich sind entsprechend den Planfestsetzungen einheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste Nr. I – III; V).

Für Grundstücke ohne bindende Festsetzung gilt, dass pro 400 m<sup>2</sup> privater Grundstücksflächen mindestens zwei Bäume II. Ordnung entsprechend der Liste III zu pflanzen sind.

Bei den durch Planeintrag festgelegten, neu zu pflanzenden Bäumen sind Abweichungen vom Standort bis zu 2,00 m möglich. Auf die einzuhaltenen Abstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgrund der Bestimmungen von § 27 des Nachbarrechtsgesetzes wird hingewiesen. Bei Abgang der Laubbäume und Sträucher sind sie artgleich zu ersetzen.

Die im zeichnerischen Teil fixierten, ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen und Solitärgehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind diese durch entsprechend regionaltypische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

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

Von den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Areale befinden sich drei innerhalb und zwei außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es handelt sich bei den Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB um Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a (3) BauGB. Die Areale innerhalb des Plangebietes sind i.d.R. deckungsgleich mit den nach § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche und private Grünflächen fixierten Parzellen. Ausgenommen ist der Kinderspielplatz und die Grünflächen westlich und östlich des Fußweges im Norden. Die Flächen sind entsprechend der vorzunehmenden Zuordnung für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen als A1- A5 bezeichnet.

#### Innerhalb des Plangebietes:

Kompensationsfläche A1: Im Nordwesten am Plangebietsrand ist in unmittelbarem Anschluss an die Bauparzellen, die Umwandlung eines als Ackerfläche genutzten, ca. 1.625 m<sup>2</sup> großen Areals von Flurstück Nr. 143/5 geplant.

Vorgesehen ist auf einem ebenfalls als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzten 1.165m<sup>2</sup> großen Teilstück eine zwei- bis dreireihigen Hecke anzulegen sowie Einzelbäume gemäß Pflanzlisten I (Strauchpflanzungen: 2 x verpflanzt, 125-150 cm hoch, Pflanzabstände ca. im 1,5 m Raster) und II (Einzelbäume: min. 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm) zu pflanzen. Die Sträucher sollen nach 7 (-10) sowie 14(-20) Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden; die Bäume über 15 Jahre hinweg alle 3 Jahre einen Überwachungsschnitt erhalten.

Außerdem ist die Anlage einer Regenwassermulde von 2,00 m bis 2,50 m Breite und ca. 30-40 cm Tiefe auf der gesamten Länge festgesetzt. Die dafür benötigte Fläche umfasst 460 m<sup>2</sup>. Die Mulde ist von einwachsenden Sträuchern freizuhalten und nach Bedarf freizuräumen.

Kompensationsfläche A2: Auch hier ist die Umwandlung einer Ackerfläche geplant. Vorgesehen ist auf den ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzten, ca. 500, 555 und 650 m<sup>2</sup> großen Arealen die Anlage einer zweischürigen, extensiv genutzten Wiese sowie die Pflanzung von Einzelbäumen gem. Pflanzliste II (Einzelbäume: min. 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm). Die Bäume sollen über 15 Jahre hinweg alle 3 Jahre einen Überwachungsschnitt erhalten.

Kompensationsfläche A3: Die unbebauten, als „Private Grünflächen“ fixierten Bereiche von Parzelle Nr. 10 sind als Ausgleichsflächen für die zwei nördlich gelegenen Bauplätze (Nr. 17; 18) festgesetzt. Das dafür eingeplante Areal weist eine Gesamtgröße von ca. 1.690 m<sup>2</sup> auf. Vorgesehen ist auf ca. 1.490 m<sup>2</sup> die Umwandlung der intensiven Weidefläche in eine extensiv genutzte Wiese (zweimalige Mahd unter Abfuhr des Mähgutes) sowie auf ca. 200 m<sup>2</sup> die Anlage von zwei flächigen Retentionsmulden. Die Mulden sind



ausschließlich für das auf den Bauplätzen Nr. 17 und 18 anfallende Niederschlagswasser gedacht. Darüber hinaus sollen heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste III (Bäume II. Ordnung, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm) auf den Flächen gepflanzt werden. Die Wiese sollte wenn möglich mit einem Motormäher gemäht werden. Die Bäume sollen über 15 Jahre hinweg alle 3 Jahre einen Überwachungsschnitt erhalten. Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten, die den Bauplätzen Nr. 17 und 18 dienen, werden von privater Seite getragen.

#### **Außerhalb des Plangebietes:**

Kompensationsfläche A4: Auf dem östlich von Lippertsreute gelegenen Flurstück Nr. 555 (siehe Anlage 2. Externe Ausgleichsflächen) ist die Anlage einer extensiv gepflegten Wiese (zweimalige Mahd unter Abfuhr des Mähgutes) mit einem Streuobstbestand als Sortengarten geplant. Das dafür benötigte Areal von Flurstück Nr. 555 weist eine Größe von 7.500 m<sup>2</sup> auf. Vorgesehen ist die Pflanzung regionaltypischer, teils vom Aussterben bedrohter Obsthochstämme (siehe Pflanzliste IV). Die Bäume erhalten für etwa 7 (-10) Jahre Erziehungsschnitt, danach alle 2 Jahre einen Überwachungsschnitt.

Kompensationsfläche A5: Außerhalb des Plangebietes ist auf der Böschung der Flurstücke 196/2, 205/6 sowie 205/10 (siehe Anlage 2. Externe Ausgleichsflächen), die Anlage einer Hecke (Pflanzliste V: 2 x verpflanzt, 125-150 cm hoch, Pflanzabstände ca. im 1,5 m Raster) sowie die Pflanzung von Einzelbäumen gem. Pflanzliste VI (Einzelbäume: min. 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm) geplant. Die Sträucher sollen nach 7 (-10) sowie 14 (-20) Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden; die Bäume über 15 Jahre hinweg alle 3 Jahre einen Überwachungsschnitt erhalten. Die Maßnahme befindet sich auf privatem Grund, die Anlage und Pflegekosten übernimmt die öffentliche Hand. Das dafür vorgesehene Areal weist eine Größe von 550 m<sup>2</sup> auf. Diese Maßnahme ist erforderlich, da die bestehende gem. §24a NatSchG BW geschützte Hecke durch die vorgesehene Wohnnutzung beeinträchtigt wird.

Als Kompensation für die Wege werden 24% der Ausgleichsfläche A1 und 2,5% der Ausgleichsfläche A4 (einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zugeordnet.

Für die Planstraßen (anteilig Planstr.A:13,7%; Planstr.B:29,1%; Planstr.C:57,2%) werden 76% der Fläche A1, die Gesamtfläche A2 sowie 25% der Ausgleichsfläche A4 (einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zugeordnet.

Als Ausgleich für die Bebauung sind 67,9% der Ausgleichsfläche A4 (einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) angesetzt. Darüber hinaus ist die Anlage einer Hecke sowie Pflanzung von Einzelbäumen auf der Ausgleichsfläche A5

(ca. 550m<sup>2</sup>) als funktionaler Ausgleich für die Beeinträchtigung des gem. §24a NatSchG BW geschützten Biotopes vollständig den Bauplätzen zuzuordnen.

Als Kompensationsareal für die Häuser Nr. 17 und 18 einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Fläche A 3 vollständig angesetzt. Der Eingriff kann durch die bisherigen geplanten Maßnahmen auf dem Grundstück jedoch nicht ausgeglichen werden. Für den Ausgleich sind auf der Ausgleichsfläche A 4 ca. 4,6% der Fläche erforderlich.

#### **14. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Zum Schutz des Baugebietes vor ggf. anfallendem Oberflächenwasser von den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist entsprechend der im zeichnerischen Teil enthaltenen Festsetzung an der nordwestlichen Baugebietsgrenze eine Mulde geplant. Die dafür benötigte Fläche beträgt 460 m<sup>2</sup>. Auf der dem Baugebiet zugewandten Seite ist entlang der Mulde ein Wall mit einer Höhe von 0,50 m anzulegen. Die Regelbreite der Mulde beträgt 2,50 m. Die Tiefe liegt bei 0,45 m. Eine verzögerte Ableitung aus dem Gebiet über eine Regenwasserleitung ist nicht geplant (Siehe Hinweise „Gefahren durch anfallendes Oberflächenwasser“).

Bei den in privater Hand verbleibenden Gebäuden Nr. 17 und 18 auf der Parzelle Nr. 10 erfolgt die Regenwasserbehandlung über ein modifiziertes Entwässerungssystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird, entsprechend der im zeichnerischen Teil enthaltenen Zuordnung, in die Versickerungs- und Retentionselemente eingeleitet. Geplant ist ein Mulden - Rigolensystem sowie 2 kleinere Retentionsbecken und die verzögerte Ableitung aus dem Gebiet über die Regenwasserleitung. Die dafür erforderliche Fläche beträgt ca. 200 m<sup>2</sup>.

#### **15. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Die mit Lr ausgewiesenen Teilflächen der betroffenen Grundstücke werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil

- mit einem öffentlichen Leitungsrecht für die zu verlegenden Regen- und Schmutzwasserleitungen zugunsten der Leitungsträger belastet

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. Die Flächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen ist für die Versorgungsträger zu gewährleisten.

**§ 3**

**Ausnahmen und Befreiungen**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich genannt sind.

**§ 4**

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

**§ 5**

**Inkrafttreten der Satzung**

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

Stadt Überlingen, den 25.02.2004

ausgefertigt:

02. JULI 2004

Stadt Überlingen, den ~~25.02.2004~~



  
Weber, Oberbürgermeister

**Anlagen:**

1. Liste zu den Pflanzfestsetzungen
2. Externe Ausgleichsflächen (DIN A4)

## **Hinweise**

### **Höhenangaben**

Die im Lageplan enthaltenen Höhenangaben sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen. Jedem Baugesuch sind amtliche Höhenprofile an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude mit Darstellung der bestehenden und der geplanten Geländesituation innerhalb der Grundstücksgrenzen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße beizufügen.

### **Immissionen**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zwischen Wohnbauflächen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den u.U. daraus resultierenden Konflikten erfolgt der Hinweis:

1. Der Wohnnutzer muss sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe bzw. landwirtschaftlicher Flächen einstellen. Er muss deshalb ortsübliche, landwirtschaftliche Immissionen dulden.
2. Andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Ortsüblichkeit unter Einhaltung der guten landwirtschaftlichen Praxis (definiert in den geltenden Fachgesetzen) auf eine Wohnnutzung in ihrer Nähe Rücksicht nehmen.

### **Zisternen**

Bei der Erstellung von Zisternen für eine Regenwassernutzung ist zu beachten, dass diese Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere auch dann, wenn möglicherweise noch die WC-Spülung oder die Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden sollen. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung oder den Betrieb von Waschmaschinen) genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. In Abstimmung mit den Stadtwerken sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen.

Der Bau von Zisternen ist der Stadtverwaltung zu melden bzw. die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

### **Denkmalschutz**

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

### **Baumschutz**

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

### **Sicherung und Pflege der extensiv gepflegten Wiesen**

Zur Gewährleistung der langfristigen Sicherung der geplanten, extensiv gepflegten Wiesen ist eine vertragliche Regelung hinsichtlich der Hochstammobstpflge und des 2-maligen Pflegeschnittes zu veranlassen.

Zur Pflege der geplanten extensiven Wiesenflächen innerhalb des Plangebietes ist bei 2-maliger Mahd der Einsatz eines Motormähers o.Ä. notwendig.

### **Flächen für die Stromversorgung auf privaten Grundstücken**

Die geplanten Gebäude sollen mit Niederspannungskabeln an das Stromversorgungsnetz angeschlossen werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

### **Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Anschluss nach § 37 (4) WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Dränagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.Ä. abzudichten.

### **Realisierung der Ausgleichsmaßnahme A 3 und Herstellung der Retentionsmulden**

Auf der Kompensationsfläche A 3 ist eine private Ausgleichsmaßnahme für die Bauplätze Nr. 17 und 18 vorgesehen. Darüber hinaus ist geplant auf dieser Fläche auch zwei Retentionsmulden anzulegen. Die dafür benötigte Fläche beträgt 200 m<sup>2</sup>. Da die Ausgleichsmaßnahme und die Retentionsmulden ausschließlich den Bauplätzen Nr. 17 und 18 dienen, muss gewährleistet sein, dass die Herstellung und die Unterhaltung der Maßnahmen bzw. der Anlagen von privater Seite erfolgen.

### **Gefahren durch anfallendes Oberflächenwasser**

Zum Schutz des Baugebietes vor ggf. anfallendem Oberflächenwasser von den oberhalb liegenden, unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen der Parzelle Nr. 143 ist an der nordwestlichen Baugebietsgrenze eine Mulde geplant. Die dafür benötigte Fläche beträgt 460 m<sup>2</sup>. Auf der dem Baugebiet zuge-



wandten Seite soll entlang der Mulde ein Wall mit einer Höhe von 0,50 m angelegt werden. Die Regelbreite der Mulde beträgt 2,50 m. Die Tiefe liegt bei 0,45 m.

Trotz dieser vom Entwässerungsplaner entwickelten Schutzmaßnahme wird hiermit noch einmal auf mögliche Gefahren, Nachteile oder Belästigungen (z.B. Vernässung des Bodens bzw. des Untergrundes) durch das anfallende Oberflächenwasser bei starken Regenereignissen hingewiesen. Dieser Hinweis ist ebenfalls als Passus in die Kaufverträge aufzunehmen.

Überlingen, den 25.02.2004

  
.....  
Dipl.-Ing. Ilona Meinel  
Büro **B-Plan**, freie Stadtplanerin

02. JULI 2004

Überlingen, den .....  
  
.....  
Bürgermeister

**Stadtteil Lippertsreute, Grosse Kreisstadt Überlingen**  
**Bebauungsplan**  
**„Schellenberg“**

**Satzung**

über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2001 (GBl. vom 28.12.2000 S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720) zuletzt geändert durch § 25 Mittelstandsförderungsgesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745), hat der Gemeinderat am ... .. die **örtlichen Bauvorschriften** für den Bebauungsplan „Schellenberg“ als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 25.02.2004 maßgebend.

**§ 2**

**Örtliche Bauvorschriften**

**Inhalt:**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der unbebauten Flächen
3. Antennen
4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
5. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke
6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten
7. Werbeanlagen, Automaten

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

**Baukörper:** Die Baukörper sind eindeutig längsgestreckt, in rechteckiger geschlossener Form, zu erstellen. Das Verhältnis der Traufseite zur Giebelseite ist mit mindestens 1,5 : 1 festgesetzt. Für die Doppel- und Reihenhäuser gilt diese Festsetzung für das Gesamtgebäude.

An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie erdgeschossig traufseitig untergeordnet geplant sind und in verwandter Form zum Hauptgebäude in Erscheinung treten.

Die Außenwände der Doppel- und Reihenhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

**Dachform:** Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig. Die Dächer sind mit hausmittigem First symmetrisch zu erstellen. Das gilt grundsätzlich auch für die Dächer der Garagen.

Bei den an das Hauptgebäude angebauten Garagen ist sowohl das Satteldach als auch ein abgeschlepptes Pultdach zulässig. Die Dächer freistehender Garagen sind auch als extensiv begrüntes Flachdach zulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Dachform, Dachneigung und die Art der Dacheindeckung in Material und Farbe einheitlich auszuführen.

**Dachneigung:** Die zulässige Dachneigung (42° - 46°) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone für das Plangebiet festgesetzt. Die Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

Die Neigung der Garagendächer, sofern als Satteldach vorgesehen, muss mindestens 30° betragen.

Bei der Installation von Sonnenkollektoren auf den Dachflächen ist die Neigung des Daches vorzusehen.

**Dacheindeckung:** Als Dacheindeckungsmaterial für Dächer und Dachgauben sind flach gemuldete Pfannenziegel bzw. Dachsteine in den Farben zwischen naturrot und ziegelbraun zu verwenden. Für ggf. erforderliche Reinigungsarbeiten an den Kaminen sind der Dachdeckung angepasste Dachtritte in der Farbe der Ziegeldeckung zu verwenden. Unzulässig sind glänzende Materialien.

**Dachaufbauten:** Dachaufbauten sind nur zulässig als giebelständige Gauben mit Satteldach sowie SchlepPGAuben (ausgenommen: Ochsenaugen- und Fledermausgauben).

Die Gesamtbreite aller Einzelgauben einer Dachseite darf 1/3 der dazugehörenden Trauflänge nicht überschreiten. Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 1,50 m und zwischen den Einzelgauben mindestens 1,00 m einzuhalten.

Die Gauben sind im Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken. Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden.

Je Gebäude ist nur eine Gaubenart, je Dachseite sind insgesamt zwei Gauben zulässig.

**Traufausbildung:** An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offenen Gesimsen und vorgehängter Rinne, waagrecht gemessen, von mindestens 0,60 m auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge von mindestens 0,30 m zulässig.

**Fassaden- und Wandgestaltung:** Als Materialien für die Außenwände der Gebäude sind nur Putz oder Holzverschalungen zulässig (Deckel-, Deckleisten- oder Stulpschalung).

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Untergeordnete Glasvorbauten und Wintergärten in Stahlkonstruktion sind grundsätzlich zulässig.

Unter Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte und zur gestalterischen Aufwertung sind größere tür- und fensterlose Fassaden (Haus und Garage) zu begrünen. Pro 15 lfm Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen. Es sind Pflanzen der Liste VII zu verwenden.

**Farbgebung:** Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern sind gebrochene, helle Farbtöne zulässig.

Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

## 2). Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

**Freiflächen:** Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge als Grünflächen weitgehend naturnah mit standortgerechten, heimischen Pflanzen anzulegen und zu unterhalten.

**Stellplätze, Zufahrten und Zugänge:** Für Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind folgende (offenporige) Beläge zu verwenden:

Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm), wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.

**Einfriedigungen:** Einfriedigungen sind nur als locker bepflanzte Laubhecken (ca. 60 % der Grundstücksgrenze mit standortgerechter Bepflanzung gemäß Pflanzlisten I und V) oder hinterwachsene Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zugelassen. Entlang von Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Wegen ist von Mauern und von tierundurchlässigen Sockeln abzusehen.

An den Straßen zugewandten Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen mindestens 0,50 m von der Grenze nach innen zu versetzen.

Die Abgrenzung aneinandergrenzender Garagenvorbereiche durch Einfriedigungen ist unzulässig.

Zulässig sind die zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke (z.B. Betonkelle, Fundamente, etc.) Böschungen und Stützmauern auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücksteilen.

**Öffentliche Fußwege:** Die öffentlichen Fuß-, Geh- und Pflegewege sind mit offenporigen und wasser-durchlässigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke) herzustellen.

**Standplätze für Müllbehälter:** Sammelplätze für Müllbehälter im Bereich des öffentlichen Straßenraums sind durch Bepflanzungsmaßnahmen aufzuwerten und in die Umgebung zu integrieren.

### 3). Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Es ist unzulässig, mehr als eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen auf einem Gebäude anzubringen. Bei der zusätzlichen Installation von Parabolantennen sind diese in die Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen zu integrieren. Die Farbgebung der Parabolspiegel ist entsprechend der Farbe des Anbringungsortes, also der Fassade oder des Daches zu wählen.

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

Die oberirdische Führung von Niederspannungseleitungen ist unzulässig. Die das Gebiet des Bebauungsplanes von Norden nach Süden überspannende 20 kV - Freileitung ist unterirdisch zu verlegen.

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

Die natürliche Geländeform ist grundsätzlich zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anzupassen.

Abweichend von § 50 (1) Anlage Nr. 67 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,60 m Höhenunterschied, gegenüber dem bestehenden Gelände, einer Genehmigung. Geländemodellierungen werden auf maximal 1 Meter gegenüber den Bestandshöhen begrenzt.

Um die höhenmäßige Einfügung der geplanten Wohnhäuser in das vorhandene Gelände prüfen zu können, sind grundsätzlich Geländeschnitte im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen.

Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren, sondern innerhalb der Grundstücke zur Modellierung des Geländes zu verwenden.



## **6). Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO**

**Zisternen:** Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist in Zisternen dezentral zu speichern. Durch den Bau von Zisternen ist für alle Grundstücke sicherzustellen, dass pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Retentionsvolumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> für ein Regenereignis zur Verfügung steht. Die Entleerungszeit des Retentionsvolumens darf maximal 24 Stunden betragen. Die Mindestentleerungszeit soll 2 Stunden nicht unterschreiten. Das gesammelte Grauwasser kann zur Gartenbewässerung oder als separates Betriebswassernetz im Haus verwendet werden. Über einen Überlauf ist die Zisterne an das oben beschriebene Entwässerungssystem oder an das gemeindliche Leitungsnetz anzuschließen.

## **7). Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen aller Art sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (Ausnahmen: Werbeanlagen als verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO Anhang Nr. 55, 56). Ihre Größe ist auf 2,00 m<sup>2</sup> beschränkt. Sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig. Sie dürfen bis zu einer Höhe von maximal 5,00 m ausschließlich an Gebäuden angebracht werden. Dachflächen sind als Anbringungsort unzulässig.

§ 3

**Ausnahmen und Befreiungen**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. § 56 LBO

§ 4

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung **vorsätzlich oder fahrlässig** zuwiderhandelt.

§ 5

**Inkrafttreten der Satzung**

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

Überlingen, den 25.02.2004

ausgefertigt:

02. JULI 2004

Überlingen, den ~~25.02.2004~~



*Handwritten signature of the Mayor*

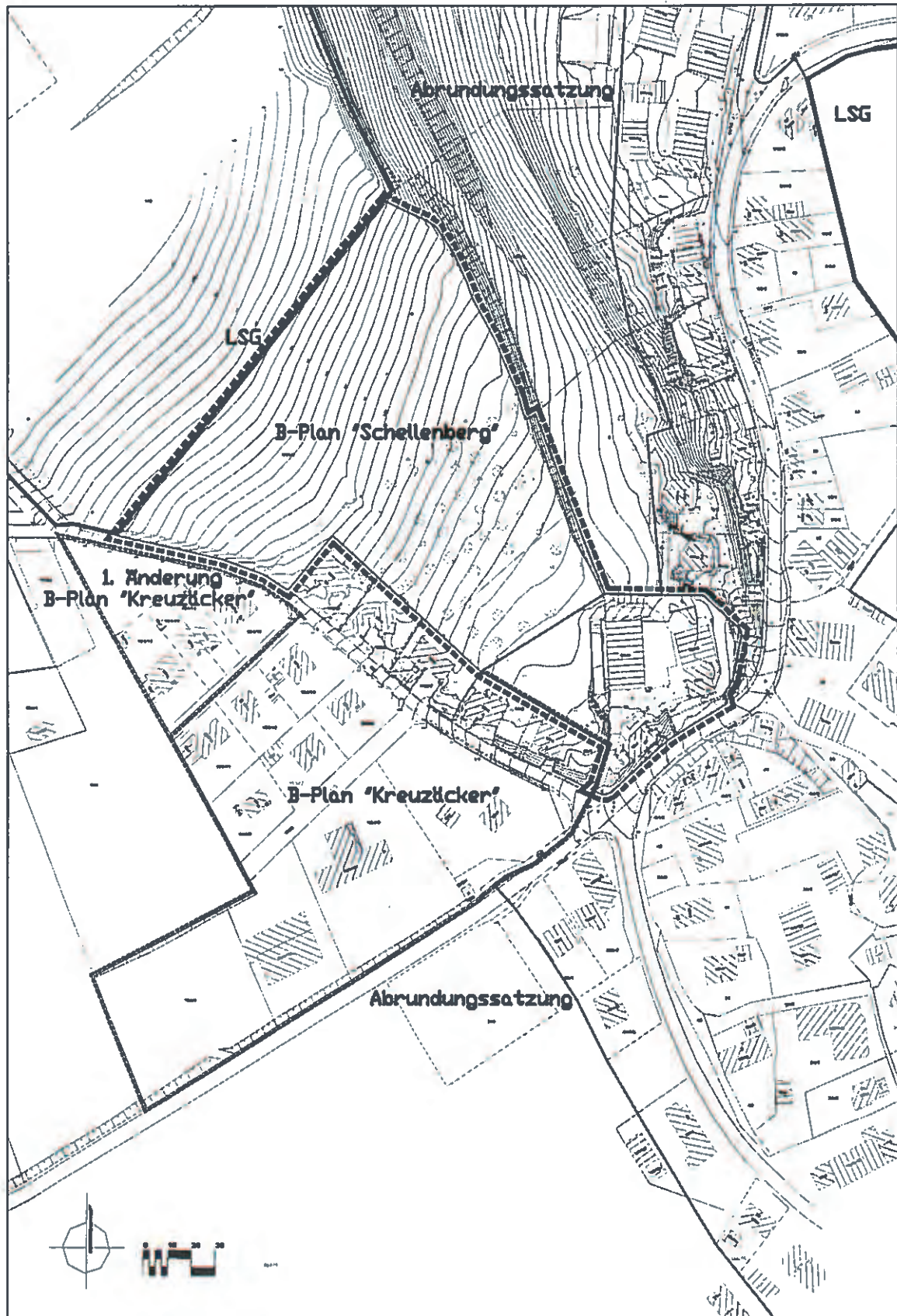
Weber, Oberbürgermeister

**Grosse Kreisstadt Überlingen, Stadtteil Lippertsreute**  
**Bebauungsplan**  
**„Schellenberg“**

**Begründung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1). <b>Übersichtsplan</b>	<b>2</b>
2). <b>Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes</b>	<b>3</b>
3). <b>Größe des Plangebietes und Anzahl der Baugrundstücke</b>	<b>3</b>
4). <b>Planungserfordernis und Planungsziele</b>	<b>4</b>
5). <b>Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
6). <b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b>	<b>5</b>
7). <b>Bestehende Situation</b>	<b>7</b>
8). <b>Planung</b>	<b>8</b>
8.1). <b>Art und Maß der Nutzungen</b>	<b>9</b>
8.2). <b>Erschließung</b>	<b>10</b>
8.3). <b>Grünordnung</b>	<b>13</b>
8.4). <b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
9). <b>Plandaten</b>	<b>22</b>
10). <b>Kosten</b>	<b>23</b>
11). <b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>23</b>
12). <b>Sonstige rechtliche Maßnahmen</b>	<b>23</b>

### 1). Übersichtsplan



## 2). Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Das zu überplanende Gebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des zur Grossen Kreisstadt Überlingen gehörenden Teilortes Lippertsreute im Gewann „Schellenberg“. Es schließt unmittelbar an die Bebauung des westlich gelegenen Wohngebietes „Kreuzäcker“ an, für das seit dem 26.01.1964 der rechtskräftige, gleichlautende Bebauungsplan sowie die seit dem 19.11.1970 rechtsverbindliche 1. Änderung vorliegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den flächenmässig größten Teil des Flurstücks 143/5, das sich im Besitz der Stadt Überlingen befindet sowie das in privater Hand verbliebene Grundstücks Nr. 10. (siehe Übersichtsplan).

## 3). GröÙe des Plangebietes und Anzahl der Baugrundstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine Fläche mit einer GesamtgröÙe von ca. 2,30 ha.

Von den Flächen des Bebauungsplanes entfallen auf Grundstücke mit der Festsetzung

- Allgemeines Wohngebiet	11.936 m <sup>2</sup>	51,73 %
- Dorfgebiet	3.190 m <sup>2</sup>	13,83 %
- öffentliche Grünflächen	3.426 m <sup>2</sup>	14,85 %
- private Grünflächen	1.490 m <sup>2</sup>	6,46 %
- Verkehrsflächen insgesamt	2.370 m <sup>2</sup>	10,27 %
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	660 m <sup>2</sup>	2,86 %
<b>GESAMTGRÖÙE</b>	<b>23.072 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Areale sind insgesamt 22 Grundstücke vorgesehen, mit 14 Einzel- und 8 Doppelhauseinheiten. Auf dem als „Dorfgebiet“ fixierten Grundstücksteil der Parzelle Nr. 10 sind neben dem bereits vor Jahren neu errichteten Wohngebäude, zwei bis drei weitere Einzelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten, oder ein Doppel- bzw. Reihenhauskomplex mit ebenfalls jeweils 2 bzw. 3 Einheiten angedacht.



#### 4). Planungserfordernis und Planungsziele

Im Überlinger Teilort Lippertsreute besteht dringender Bedarf an Bauland. Ausgewiesene Bauplätze im Bereich des Bebauungsplanes „Bruckfelderstraße“ sind bereits bebaut oder vergeben; weitere sind für bauwillige Einheimische nicht verfügbar. Derzeit sind keine Baugebiete erschlossen. Die wenigen vorhandenen Baulücken stehen zudem nicht zur Verfügung.

Der Großteil der Flächen des Bebauungsplanes „Schellenberg“, die unbebaute Parzelle Nr. 143/5 konnte von der Stadt Überlingen erworben werden, um sie zu akzeptablen Preisen anbieten zu können. Andere eventuell geeignete Grundstücke sind nicht disponibel. Darüber hinaus ist im Norden auf dem noch unbebauten Teil des Flurstücks Nr. 10 die Ausweisung zweier Parzellen für eine Wohnbebauung mit entsprechend zugeordneten Ausgleichs- und Retentionsflächen geplant. Auch die übrigen Teilflächen des Flurstücks Nr. 10 sollen in das Plangebiet mit einbezogen werden. Es handelt sich hier um die bereits bebauten Grundstücksteile im Altort. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude innerhalb der Hofstelle werden heute nur noch als Lager unzureichend genutzt. Hier ist die Frage der zukünftigen Nutzung und des Ausnutzungsgrades in diesem Bereich der Parzelle Nr. 10 zu klären. Außerdem ist eine direkte Fußwegeverbindung vom Neubaugebiet über das Grundstück zum Altort geplant. Ebenso, wie die Leitungsführung für die im Neubaugebiet anfallenden Niederschläge über die Parzelle Nr. 10 bis zur Hauptstrasse.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sollen die rechtliche Grundlage für die Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele bilden.

Der Bebauungsplan „Schellenberg“ soll unter Beachtung der in § 1(5) Satz 1 BauGB aufgeführten Ziele,

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung,
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,

insbesondere zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Gemeinde Lippertsreute als Wohnstandort in Abstimmung mit den landschaftlichen Gegebenheiten auch zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Zum einen durch die Erhöhung des Angebotes an neuen Wohnbauflächen, zum anderen durch die Umnutzung vorhandener, untergenutzter Gebäudesubstanz und die Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich des Altortes. Darüber hinaus soll ein neuer Ortsrand baulich, als auch durch eine landschaftstypische Einbindung entstehen.

Durch Ausweisung von Wohnbauflächen im wesentlichen zur Deckung des Eigenbedarfes, einer der Siedlungsrandlage und dem insgesamt dörflichen Charakter angepassten Bebauung, unter Berück-

sichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie über die Festsetzung einer landschaftstypischen Ortsrandeingrünung sollen diese Planungsziele erreicht werden. Eine Realisierung in mehreren Bauabschnitten ist gleichwohl sicherzustellen.

### **5). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan**

Von den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes liegenden Parzellen sind die Flächenanteile von Flurstück 143/5 sowie Teile des in privater Hand verbliebenden Grundstücks Nr. 10 im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) als „Geplante Wohnbaufläche“ enthalten. Die restlichen Flächen des Flurstücks Nr. 10 sind als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Als „Ausgleichflächen“ sind im FNP die Flächenanteile der Parzelle Nr. 143 vorgesehen. Die Grunderwerbsverhandlungen, dieses Teilstück betreffend, waren jedoch erfolglos, sodass dieser Bereich längerfristig nicht zur Verfügung steht. Die „Ausgleichflächen“ sind deshalb sowohl innerhalb des Gebietes auf der südlich unmittelbar angrenzenden Parzelle Nr. 143/5 und auf dem Flst.-Nr. 10, als auch außerhalb des Plangebietes im Osten Lippertsreutes auf dem Flst. Nr. 555 und auf der Böschung der Flurstücke 196/2, 205/6 sowie 205/10 geplant.

Die Satzung entspricht trotz der geringfügigen Abweichung hinsichtlich der Lage der Ausgleichflächen dem nach § 8 (2) BauGB zu berücksichtigenden Entwicklungsgebot. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

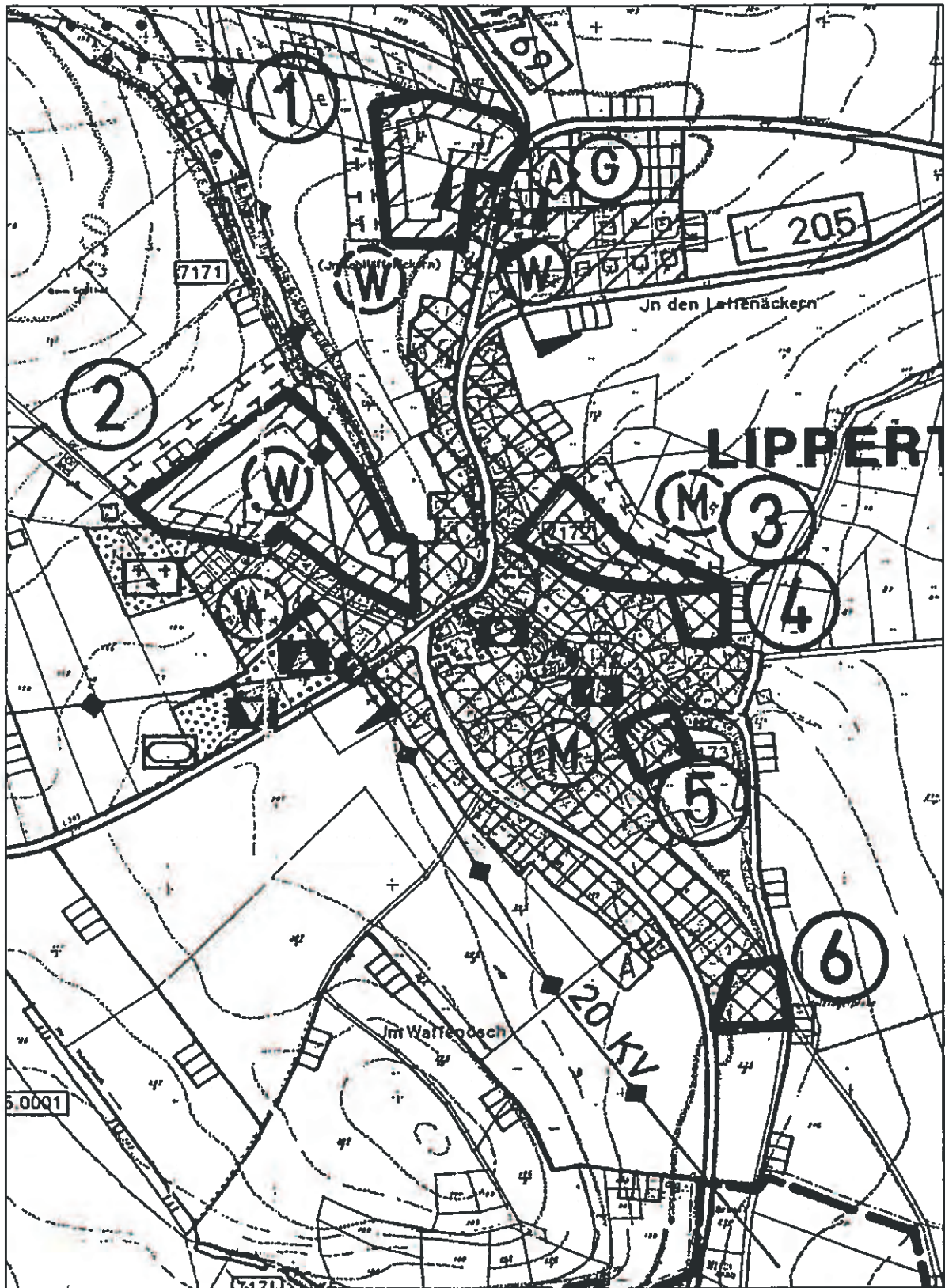
### **6). Bestehende Rechtsverhältnisse**

Wie der Übersichtsplan zeigt, befindet sich westlich angrenzend das Gebiet des Bebauungsplanes „Kreuzäcker“, für das seit dem 26.01.1964 der rechtskräftige, gleichlautende Bebauungsplan vorliegt sowie das Areal der seit dem 19.11.1970 ebenfalls verbindlichen „1. Änderung“ des vorab genannten Rechtsplanes.

Im Nordwesten schließt unmittelbar das neu ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Lippertsreuter Umland“ an. Im Süden durchquert die Grenze der Abrundungssatzung für den Altort das Flst.-Nr. 10.

Durch die Einbeziehung der vorgenannten Parzelle in den Bebauungsplan „Schellenberg“ wird die Abrundungssatzung dort aufgehoben, als sie vom Geltungsbereich der neuen Satzung „Schellenberg“ überlagert und erfasst wird.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## 7). Bestehende Situation

Die Flächenanteile von Flurstück Nr. 143/5 und die unbebauten Bereiche von Parzelle Nr. 10, die für das geplante Neubaugebiet herangezogen werden sollen, befinden sich in einer sensiblen Ortsrandlage.

Am nordwestlichen Siedlungsrand gelegen, weist das von Norden nach Süden abfallende Gelände Höhendifferenzen von 16 Meter auf einer Strecke von ca. 200 Metern auf. Im Nordosten begrenzt eine intensiv bewachsene, steil abfallende Böschung das Areal. Ein Teilstück dieses Böschungsreiches ist nach § 24a NatSchG Baden-Württemberg als Biotop geschützt.

Die ca. 2 ha umfassenden unbebauten Flächen der oben angeführten Parzellen sind momentan überwiegend durch eine wiesen- und ackerbauliche Nutzung geprägt. Der südliche Bereich des Flurstücks Nr. 143/5 sowie der nördliche Teil von Nr. 10 sind außerdem mit Hochstammobstbäumen bewachsen. Dieser landschaftsprägende Bewuchs bildet einen harmonischen Übergang zwischen der bebauten Ortslage und der freien Landschaft.

Auch die übrigen Teilflächen des Flurstücks Nr. 10 sollen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit überplant werden. Es handelt sich hier um die bereits mit einer Hofstelle bebauten Grundstücksteile im Altort. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude sind heute nur noch als Lager unzureichend genutzt. Neben dem an das Stallgebäude angebauten Wohnteil befindet sich außerdem auf diesem Teil der Parzelle ein bereits vor Jahren neu errichtetes Wohnhaus. Alle Gebäude sind i.d.R. zweigeschossig und mit einem Satteldach versehen.

Im Westen grenzt die als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzte Bebauung der Gebiete „Kreuzacker“ sowie der „1. Änderung“ des vorab genannten Rechtsplanes an. Es handelt sich dabei um freistehende, ein- und zweigeschossige, zur Straße hin traufständige und mit einem Satteldach gedeckte Wohngebäude. Das freistehende Einzelhaus ist die Regel. Im Süden befindet sich die Hauptstrasse. Im Norden und Osten folgt die freie Landschaft mit ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Zur verkehrlichen Erschließung ist anzuführen, dass die bestehenden, öffentlichen Straßen in der Umgebung, bis auf die Hauptstrasse, als Tempo-30 Straßen festgesetzt sind. Für die äußere Erschließung des geplanten Baugebietes existiert durch die Kreuzstraße bereits eine gute verkehrliche Anbindung. Die Erschließung der Hofstelle erfolgt ebenfalls über die Kreuzstrasse.

Was die Ver- und Entsorgung anbelangt, ist zu erwähnen, dass über das Areal des Bebauungsplanes von Norden nach Süden eine 20 kV - Freileitung verläuft, die teilweise verlegt werden muss. Außerdem ist auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10 ein Leitungsrecht für eine Entwässerungsleitung fixiert.



Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Gebietes sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden.

Aufgrund der nördlich und östlich unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist infolge von Düngungsmaßnahmen und der Benutzung landwirtschaftlicher Fahrzeuge mit Geruchs- und Lärmbelästigung für die geplante Bebauung zu rechnen.

## 8). Planung

Ziel der Planung ist es, neben der Bereitstellung von Wohnbauland für die Zukunft, unter Beachtung angrenzender Nutzungen und zu berücksichtigender Restriktionen, eine Bebauung zu ermöglichen, welche die Gestaltvorgaben der alten Ortslage bzw. regionaltypische Strukturelemente, wie z.B. Geschossigkeit, Höhenentwicklung, Dachform aufnimmt und umsetzt.

Außerdem soll ein wirtschaftliches Erschließungssystem zur Reduzierung der Kosten und der Flächenversiegelung beitragen.

Darüber hinaus ist ein Kleinkinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahre mit eingeplant.

Angestrebt wird letztlich aber auch bestehende Defizite auszugleichen. Dazu zählt hier, die Optimierung der fußläufigen Anbindung zum Altort, mit Kindergarten und Schule.

Auch die Frage der künftigen Nutzung und des Ausnutzungsgrades im bereits bebauten Bereich des Altortes auf der Parzelle Nr. 10 ist zu beantworten. Angestrebt wird die Umnutzung vorhandener, untergenutzter Gebäudesubstanz und eine standortgerechte Nachverdichtung.

Durch die Konzeption wird auch der in § 1 (5) BauGB, als öffentlicher Belang zu berücksichtigenden Bodenschutzklausel entsprochen. Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; hier durch eine wirtschaftliche Ausnutzung des Gesamtgebietes und der Berücksichtigung standortökologischer Gesichtspunkte.

Ein weiteres Ziel ist es, die aus ökologischen und landschaftsästhetischen Gründen erforderlichen Abstände zum Biotop und zur Böschungskante im Osten mit dem weithin sichtbaren Baumbewuchs zu wahren.

Darüber hinaus steht auch der weitestgehende Erhalt der landschaftsprägenden Bäume und Gehölzbestände auf dem Flurstück Nr. 143/5 und den unbebauten Bereichen von Parzelle Nr. 10 sowie die sorgfältige Eingrünung des neuen Ortsrandes durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche und der Anlage einer zwei- bis dreireihigen Hecke, der Pflanzung von Einzelbäumen sowie die sorgfältige Durchgrünung des Gesamtgebietes im Zentrum der Planung.

Die Konzeption soll auch eine Realisierung in mehreren Bauabschnitten ermöglichen.

## 8.1 Art und Maß der Nutzungen

Der Entwurf zum Bebauungsplan (Stand: 25.02.2004) sieht auf den innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen von Flurstück Nr. 143/5 und den unbebauten Bereichen von Parzelle Nr. 10 eine Bebauung mit insgesamt 22 Grundstücken vor und zwar für 14 Einzel- und 8 Doppelhauseinheiten. Entsprechend der Nutzungsstruktur der unmittelbar angrenzenden, neueren Bebauung sind die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die geplanten Baukörper sind in 3 Wohnhöfen nachbarschaftlich einander zugeordnet mit dazwischen liegenden, verbindenden und nach außen vernetzenden Grünflächen. Es entstehen dadurch klar ablesbare Siedlungs- und Freiräume. Zur besseren Ausnutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen wurde die Ausrichtung der geplanten Gebäude nach Süden bzw. nach Südwesten optimiert. Wobei die einzuhaltenden Grenzabstände und der Erhalt der städtebaulichen Struktur ebenfalls Berücksichtigung fanden.

Basierend auf der vorab angesprochenen Zielvorstellung regionaltypische Strukturelemente bei der Planung umzusetzen, sind die Baukörper eindeutig längsgestreckt, in rechteckiger geschlossener Form mit einer relativ steilen Dachneigung 42° - 46° konzipiert. Bei der Dachform ist das Satteldach vorgesehen.

Die Gebäudestellung orientiert sich an der Topographie.

Der Grad der Verdichtung soll auf die Bedürfnisse und den Charakter des ländlichen Standortes Bezug nehmen. So ist auf dem geneigten, am Ortsrand gelegenen Gelände die Zahl der Wohnungen mit 1 - 2 Wohneinheiten angedacht und für die Gebäude die offene Bauweise vorgesehen. Bei der Bebauung ist 1 Vollgeschoss geplant, mit der Möglichkeit einen Kniestock zu realisieren, um insgesamt eine zweigeschossige Ausnutzung zu ermöglichen.

Zur optimalen höhenmässigen Einpassung in das am Ortsrand gelegene, geneigte Gelände sind für die projektierten Gebäude die Erdgeschoßfußbodenhöhen in Abstimmung mit der Erschließungsplanung explizit festgesetzt worden. Die maximal mögliche Höhe der Untergeschosse wurde i.d.R. so gewählt, dass sie nicht als Vollgeschosse anzurechnen sind. Aufgrund der Höhenvorgaben durch die Erschließungsplanung muss bei einigen Grundstücken das Gelände zwischen Baukörper und Straße entsprechend aufgeschüttet werden, damit das Untergeschoß nicht als Vollgeschoß in Erscheinung tritt. Ziel ist es, die Gebäudehöhe auf das für ländliche Eigenheime übliche Maß zu begrenzen.

Die Grund- und Geschossflächen sind entsprechend der im Plan enthaltenen Hauptgebäude grundstücksspezifisch ermittelt worden und dort zu entnehmen.



Auf dem als „Dorfgebiet“ fixierten Grundstücksteil der Parzelle Nr. 10 sind neben dem bereits vor Jahren neu errichteten mehrgeschossigen Gebäude zwei bis drei Einzelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten, oder ein Doppel- bzw. Reihenhauskomplex mit ebenfalls jeweils 2 bzw. 3 Einheiten angedacht. Die bestehende Nutzung sowie die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen unterliegen heute jedoch dem Bestandsschutz. Lediglich im Falle, die Hofanlage würde ganz oder teilweise abgebrochen, käme eine Neubebauung entsprechend der anvisierten Planung in Betracht. Aufgrund der Gebäudehöhen und der Kubatur der bestehenden Baukörper innerhalb der Hofstelle und der Umgebung sind hier 2 Vollgeschosse vorgesehen, ebenso das Satteldach und die Dachneigung von 42° - 46°. Die Grund- und Geschossflächen sind auch hier entsprechend der im Plan enthaltenen Hauptgebäude explizit ermittelt worden und dort zu entnehmen.

Der Verlust der Streuobstwiese mit dem alten Baumbestand erfordert einen längeren Zeitraum zur Wiederherstellung. Um den mit der Bebauung des Areals verbundenen Verlust des wertvollen Bestandes an Hochstammobstbäumen im Vorfeld schon zu minimieren, wird empfohlen die neuen Hochstammobstbäume auf der östlich von Lippertsreute gelegenen Fläche Nr. 555 bereits im Vorgriff anzupflanzen und den südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes erst in einem 2. bzw. 3. Abschnitt zu bebauen, wenn sich der neu gepflanzte Baumbestand gut entwickelt hat und für die Schutzgüter Landschaft sowie Pflanzen und Tiere ausgleichswirksam ist.

Bei der Pflanzung der Obsthochstämme sind wegen der Feuerbrandgefahr wenig feuerbrandgefährdete Sorten zu pflanzen.

Um möglichen Beeinträchtigungen aufgrund der unmittelbaren Nähe zwischen Wohnbauflächen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den u.U. daraus resultierenden Konflikten vorzubeugen, wird im Bebauungsplan explizit darauf hingewiesen:

Der Wohnnutzer muss sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe bzw. landwirtschaftlicher Flächen einstellen. Er muss deshalb ortsübliche, landwirtschaftliche Immissionen dulden.

## 8.2 Erschließung

Die Erschließungsplanung für das Neubaugebiet auf den Flächen von Flurstück Nr. 143/5 und den unbebauten Bereichen von Parzelle Nr. 10 sieht vor, bedingt durch die ausschließliche Funktion – Anliegerstraße bzw. Anliegerweg und die zu erwartenden geringen Verkehrsmengen bei insgesamt ca. 40 Wohneinheiten, das Gebiet als verkehrsberuhigter Bereich auszuweisen. Auf der Grundlage dieser Zielsetzung sind die Straßenquerschnitte entsprechend konzipiert worden.

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt von Westen über die als Sammelstraße für die angrenzenden bebauten Bereiche und das geplante Neubaugebiet dienende Kreuzstraße. Sie weist eine Fahrbahnbreite von ca. 4,25 m und eine Gehwegbreite von ca. 1,00 m auf. Die Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg ist mit einer mehrzeiligen Großpflasterrinne ausgebildet, die ein Überfahren im Begegnungsfall ermöglicht.

Gebietsintern ist die Grundstücksanbindung über ein Stichstraßensystem mit entsprechenden Wendemöglichkeiten angedacht.

Die Gesamtquerschnitte für die Stichstraßen (Planstrasse A, B, C) sind als Mischflächen auszubauen. Sie dienen der gemeinsamen, gleichberechtigten Nutzung von Fahr- und Fußgängerverkehr. Folgende Querschnitte bzw. Aufteilungen sind vorgesehen (Stand 18.07.2003):

**Planstrasse A:** Fahrbahnbreite von 5,30 m, Bankettbreite beidseitig 0,50 m, Fahrbahnbreite im Bereich der Parkstände 3,50 m und Längsparkbuchten mit 1,80 m Breite,

**Planstrasse B:** Fahrbahnbreite von 5,95 m, Bankettbreite beidseitig 0,50 m, Fahrbahnbreite im Bereich der Parkstände 4,15 m und Längsparkbuchten mit 1,80 m Breite sowie

**Planstrasse C:** von der Einmündung Kreuzstraße bis zur Planstraße B: Fahrbahnbreite von 6,55 m, Bankettbreite beidseitig 0,50 m, Fahrbahnbreite im Bereich der Parkstände 4,75 m. Von der Planstraße B bis zur Wendeanlage: Fahrbahnbreite von 5,95 m, Bankettbreite beidseitig 0,50 m, Fahrbahnbreite im Bereich der Parkstände 4,15 m und Längsparkbuchten mit 1,80 m Breite.

Die vorgesehene Dimensionierung der Straßen entspricht den Anforderungen und der künftigen Nutzung des Gebietes. Die im Planteil enthaltene Darstellung der Verkehrsflächen ist bezüglich der Aufteilung jedoch nicht verbindlich.

Bei der Lage bzw. der Zuordnung der mit i.d.R. 0,50 m Breite zu berücksichtigenden Bankettstreifen ist in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Überlingen geplant, diese Streifen auf den unmittelbar an die Verkehrsflächen angrenzenden Wohnbaugrundstücken vorzusehen und somit nicht den öffentlichen Verkehrsflächen zuzuschlagen bzw. als solche festzusetzen. In Ergänzung mit der üblicherweise zu treffenden Festsetzung, dass Einfriedigungen einen Mindestabstand von 0,50 m zu den an Verkehrsflächen anschließenden Grundstücksgrenzen halten müssen, ist so zum einen die Berücksichtigung der Bankette sinnvoll möglich. Zum anderen kann durch diese Zuordnung der Bankettstreifen auf den Baugrundstücken der Pflegeaufwand durch die Stadtgärtnerei so gering wie möglich gehalten werden und der optisch für den Autofahrer wahrnehmbare Gesamtquerschnitt des Straßenraums ist auf das notwendige Minimum reduzierbar. Innerhalb der 0,50 m breiten Bankettstreifen, auf denen auch die Unterbringung der Straßenleuchten geplant ist, können darüber hinaus im Bereich der Wendeanlagen auch die erforderlichen Freihalteflächen sinnvoll vorgehalten werden.

Die Erschließung gewährleistet neben der gesicherten Grundstücksanbindung, dass im öffentlichen Straßenraum ausreichend öffentliche Parkierungsflächen ausgewiesen sind. Vorgesehen sind insgesamt 15 öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung, versetzt angeordnet. Geplant ist, sie mit standortgerechten Bäumen einzugrünen und die Oberflächen mit einem versickerungsfähigen, begehbaren Belag zu versehen.

Am Ende der Planstraße B und C sind darüber hinaus entsprechend dimensionierte Wendeanlagen mit in das Konzept integriert worden. Die Wendebereiche wurden aus dem Wendeanlagentyp 5, EAE 85/95 entwickelt und gestatten ein Wenden von 2-achsigen Müllfahrzeugen. Der Wenderadius für PKW's wird vollständig umschlossen. Festgesetzt ist hier ein äußerer Wendekreisradius von insgesamt  $R = 8,50$  m. Allerdings beinhaltet das Maß von 8,50 m 0,50 m der im Bereich der Wendeanlagen vorzusehenden Freihaltezone von insgesamt 1,00 m. Die übrigen 0,50 m sind, wie vorab schon beschrieben durch die Festsetzung, dass Einfriedigungen einen Mindestabstand von 0,50 m zu den an Verkehrsflächen anschließenden Grundstücksgrenzen halten müssen, abgedeckt.

Der Wendehammer am Ende der Planstraße A entspricht dem Wendeanlagentyp 2, EAE 85/95 und ermöglicht ein Wenden von PKW's und LKW's bis 8,00 m Länge.

Außerdem ist am Einmündungsbereich von Planstraße A in den Haupteerschließungsstich (Planstraße C) ein gemeinschaftlicher Standort zur Sammlung und Abholung von Müll- und Reststoffbehältern vorgesehen. Das ist erforderlich, da bei dieser Stichstraße (Planstraße A) aufgrund ihrer geringen Länge (insgesamt 40 Meter), der geplanten Dimensionierung der Verkehrsfläche sowie zur Reduzierung der versiegelten Flächen i.d.R. lediglich eine Wendemöglichkeit für PKW eingeplant ist.

Die Fußwegkonzeption wurde aufgrund der neuen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und der geänderten Entwässerungskonzeption, bei dem das Mulden- und Rigolensystem zur Ableitung des Regenwassers nun durch eine separate Regenwasserleitung ersetzt wird, modifiziert. Ein zusammenhängendes Fußwegsystem mit Wegebreiten von 2,50 m war ursprünglich insbesondere für die Pflege der Regenwassermulden und der öffentlichen Grünflächen durch die Angestellten der Stadtgärtnerei als notwendig erachtet worden. Nach dem Wegfall der Mulden- und Rigolenentwässerung ist in Abstimmung mit dem Grünflächenamt für die Pflege der jetzt noch im Konzept enthaltenen öffentlichen Grünflächen ein solches Wegesystem nicht mehr erforderlich. Notwendig für die Wartung und Instandhaltung durch die städtischen Betriebe sind nur noch zwei 10 bzw. 20 m lange Wegstücke mit einer Breite von 2,50 m von der Wendeanlage der Planstraße B sowie zum Kinderspielplatz abgehend.

Weiterhin wichtiger Bestandteil der Erschließungskonzeption des Bebauungsplanes ist der von der Wendeanlage der Planstrasse C in die Ortsmitte führende Fußweg. Durch ihn ist die sichere und schnelle fußläufige Anbindung und Erreichbarkeit in den Altort gewährleistet. Über diese im Süden gelegene Wegeverbindung, mit einer Breite von 3,50 m (3,00 m Wegfläche und 2 x 0,25 m Bankett) soll darüber hinaus die Erschließung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen der Parzelle Nr. 9 ermöglicht werden.

Für die Führung und den Ausbau dieses Weges über die unbebauten, als private Grünflächen fixierten Grundstücksareale des Flurstücks Nr. 10 bis zur Hauptstrasse sind allerdings noch Grunderwerbsverhandlungen mit dem Eigentümer erforderlich.

Bei den Oberflächen der Fußwege sind ebenfalls wasserdurchlässige Beläge, z.B. wassergebundene Decke vorgesehen.

Eine Detailplanung für den Straßen- und Wegeausbau liegt im Entwurf bereits vor.

### 8.3 Grünordnung

Als Basis für den Bebauungsplan, zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege, wurde für die 2,30 ha ein Grünordnungsplan mit Bestandsaufnahme, Bewertung und Maßnahmenkonzept durch das Büro Johann Senner Dipl. Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt erstellt. Die darin enthaltenen Vorschläge sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Nach § 8 BNatSchG und § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft bereits in der Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu bilanzieren. Vermeidbare Eingriffe sind zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren bzw. durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Als durch den Bebauungsplan verursachter Eingriff in Natur und Landschaft ist hier die künftige Baumöglichkeit auf den Teilstücken von Flurstück Nr. 143/5 und Parzelle Nr. 10 anzusehen, insbesondere mit dem Verlust wertvoller Streuobstbiotope (voraussichtlich 34 Obstbäume), landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie der Störung des Wasserkreislaufes durch die damit einhergehende Flächenversiegelung. Der Eingriff auf dem Areal ist aber unvermeidbar, da die Ausweisung des Baugebietes die künftige Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken sichert. Andere geeignete Ersatzflächen sowie größere unbebaute Parzellen in der Innerortslage stehen, wie vorab schon erwähnt, nicht zur Verfügung. Die Ausweisung des Gebietes entspricht darüber hinaus den landschaftsplanerischen Festsetzungen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind bei einer Bebauung im Gebiet Schellenberg folgende Gesichtspunkte besonders berücksichtigen:

- Der Erhalt älterer und vitaler Obstbäume in privaten und öffentlichen Grünflächen.
- Die Berücksichtigung der angrenzenden landschaftsprägenden Molassehangkante durch ausreichende Abstandsflächen und naturnahe Entwicklung der anschließenden Grünflächen.
- Der größtmögliche Einsatz einer offenen Regenwasserabführung im Baugebiet.
- Die Schaffung vielseitig funktionaler Ausgleichsmaßnahmen im ortsnahen Umfeld sowie der Ersatz von Obstbäumen, die nicht erhalten werden können.

Zur Gewährleistung des durch den Eingriff erforderlichen Ausgleichs sowie zur Umsetzung der grünplanerischen Ziele werden aus landschaftsplanerischer Sicht folgende, hierzu erforderliche Maßnahmen vorgeschlagen:

#### **Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft**

Als Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sieht die Konzeption des Grünordnungsplanes für die Plangebietsflächen vor:

- Erhalt und Schutz des §24 a Biotops
- Erhalt von ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen und Solitärgehölzen
- Erhalt der Molassekante sowie
- Beibehaltung der landschaftstypischen Topographie

Empfohlen wird darüber hinaus:

- Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden § 1a BauGB



## **Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft**

Bei den Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft trifft die Konzeption des Grünordnungsplanes für die Plangebietsflächen folgende Aussagen:

- Es wird empfohlen den Wendeplätzen mit Pflasterbelägen einen dörflichen Charakter zu geben; im Bezug zum anstehenden Molassesandstein werden Farbgebungen von Hellbraun bis grau vorgeschlagen. § 74 (1) LBO
- Fuß-, Geh- und Pflegewege sind mit offenporigen Belägen zu gestalten § 74 (1) LBO
- Gestaltung und Pflege öffentlicher Grünflächen soll in naturnaher Weise erfolgen (vergleiche Pflanzliste Nr. I und II) § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Zur Akzentuierung von Straßen- und Platzräumen ist die Pflanzung von markanten großkronigen Solitärgehölzen durchzuführen (vergleiche Pflanzliste Nr. II) § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Der vorgesehene Kinderspielbereich ist naturnah zu gestalten (Spielelemente aus Naturmaterialien, etc.) § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Auf den privaten Grünflächen sind je 400 m<sup>2</sup> zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen. (vergleiche Pflanzliste Nr. III) § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit heimischen Gehölzen zu gestalten und zu pflegen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Empfohlen wird darüber hinaus:

- Stellplätze, Zufahrten und Zuwege innerhalb privater Grünflächen sind mit offenporigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrassen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä. § 74 (1) LBO
- Entlang von Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Wegen ist von Mauern und tierundurchlässigen Sockeln abzusehen. Statt dessen sind Pflanzungen in lockeren Gehölzgruppen durchzuführen. (vergleiche Pflanzliste Nr. V)



- Zur optischen Aufwertung durch Fassadenbegrünung ist pro 15 lfm, mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen, § 74 (1) LBO, § 9 (1) Nr. 25a BauGB (vergleiche Pflanzliste Nr. VII)
- Grundsätzlich wird das Anlegen von Zisternen dringend empfohlen § 74 (1) LBO.
- Zur Beleuchtung sollten Natrium-Niederdruckdampfampfen verwendet werden.

### **Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft**

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen weisen eine hohe Bedeutung für die Landschaft und den Naturhaushalt auf. Aufgrund der entstehenden starken Eingriffe ist ein entsprechender und geeigneter Ausgleich notwendig. Dies ist im Baugebiet selbst nur teilweise möglich.

Von den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Arealen befinden sich drei innerhalb (A1 und A2 sind öffentliche Ausgleichsflächen, A3 ist private Ausgleichsfläche) und zwei außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (A4 öffentlich, und A5 privat). Die Arealen innerhalb des Plangebietes sind i.d.R. deckungsgleich mit den nach § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche und private Grünflächen fixierten Parzellen. Ausgenommen ist der Kinderspielfeld und die Grünflächen westlich und östlich des Fußweges im Norden. Die Flächen sind entsprechend der vorzunehmenden Zuordnung für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen als A1- A5 bezeichnet.

#### **Innerhalb des Plangebietes**

Kompensationsfläche A1: Um den Eingriff mit auszugleichen, ist im Nordwesten am Plangebietsrand in unmittelbarem Anschluss an die Wohnbauflächen, die Umwandlung eines als Ackerfläche genutzten, ca. 1.625m<sup>2</sup> Arealen von Flurstück Nr. 143/5 geplant.

Auf einem ebenfalls als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzten 1.165m<sup>2</sup> großen Teilstück ist das Anlegen einer zwei- bis dreireihigen Hecke sowie die Pflanzung von Einzelbäumen gemäß Pflanzliste I und II vorgesehen. Diese Maßnahme trägt zu einer regionaltypischen Eingrünung des Ortsrandes bei und wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Hecke soll zudem Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedenste Insekten-, Vogel- und Kleinsäugerarten bieten. Auch können die entsprechend zu dimensionierenden Pufferbereiche zu den unmittelbar angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgehalten werden.

Darüber hinaus ist die Anlage einer Regenwassermulde festgesetzt, was sich positiv auf die Grundwasserneubildung auswirkt. Die dafür benötigte Fläche umfasst 460 m<sup>2</sup>. Die Mulde ist von einwachsenden Sträuchern freizuhalten und nach Bedarf freizuräumen.

Kompensationsfläche A2: Im Anschluss an die Kompensationsfläche A1 ist südöstlich davon wiederum die Umwandlung einer Ackerfläche geplant. Vorgesehen ist auf den ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzten ca. 500, 555 und 650 m<sup>2</sup> großen Arealen die Anlage einer zweischürigen, extensiv genutzten Wiese mit der Pflanzung von Einzelbäumen gem. Pflanzliste II. Durch die Extensivierung der Ackerfläche wird v.a. dem Boden- und Wasserschutz Rechnung getragen.

Kompensationsfläche A3: Innerhalb des Gebietes sind darüber hinaus im Süden die unbebauten, als „Private Grünflächen“ fixierten Bereiche von Parzelle Nr. 10 als Kompensationsflächen für die zwei nördlich gelegenen Bauplätze (Nr. 17; 18) im Plan enthalten. Das dafür festgesetzte Areal weist eine Gesamtgröße von ca. 1.690 m<sup>2</sup> auf. Vorgesehen ist auf ca. 1490m<sup>2</sup> die Umwandlung der intensiven Weidefläche in eine extensiv genutzte Wiese (zweimalige Mahd unter Abfuhr des Mähgutes) sowie auf ca. 200m<sup>2</sup> die Anlage von zwei flächigen Retentionsmulden.

Die Mulden sind ausschließlich für das auf den Bauplätzen Nr. 17 und 18 anfallende Niederschlagswasser gedacht. Darüber hinaus soll die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste III auf den Flächen erfolgen. Da es sich hier um Maßnahmen auf einem Privatgrundstück handelt, sind die Herstellungs- und Unterhaltungskosten, die lediglich den Bauplätzen Nr. 17 und 18 dienen bzw. zuzuordnen sind, von privater Seite zu tragen.

### **Außerhalb des Plangebietes**

Kompensationsfläche A4: Auf dem östlich von Lippertsreute gelegenen Flurstück Nr. 555 (siehe Anlage 2. Externe Ausgleichsflächen) ist die ökologische und optische Aufwertung einer Ackerfläche durch die Anlage einer extensiv gepflegten Wiese mit einem Streuobstbestand als Sortengarten geplant, wo speziell regional-typische, teils vom Aussterben bedrohte Obsthochstämme (siehe Pflanzliste IV) gepflanzt werden sollen. Das Areal weist eine Gesamtgröße von ca. 7.500 m<sup>2</sup> auf. Die Parzelle liegt von Verkehrsflächen unbeeinflusst in der Flur und bietet zudem über einen geplanten Fußweg die Gelegenheit, die Streuobstthematik den Bürgern und Urlaubern in Lippertsreute näher zu bringen. Die vorgesehenen Maßnahmen, die mit dem Naturschutzbeauftragten und dem Landratsamt abgestimmt sind, dienen der Erhaltung der Biodiversität im Rahmen des Sortenerhaltungsprogramms, als Nahrungshabitat und Lebensraum vor allem für die Fauna sowie der Biotopvernetzung und der Aufwertung des Landschaftsbildes. Neben der Ausgleichsfunktion ist sie durch die geplante Anlage des Rundweges durch den Streuobstbestand auch von touristischer Bedeutung.

Kompensationsfläche A5: Zwar wird das an das Plangebiet angrenzende, gemäß § 24a NatSchG BW geschützte Biotop durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht unmittelbar in Mitleidenschaft gezogen. Eine Beeinträchtigung des Biotops als Lebensraum und Biotopvernetzungselement ist durch die vorgesehene Wohnnutzung aber dennoch gegeben. Um dies zu kompensieren, ist außerhalb des Plangebietes, auf der Bö-

schung der Flurstücke 196/2, 205/6 sowie 205/10 (siehe Anlage 2. Externe Ausgleichsflächen), die Anlage einer Hecke sowie die Pflanzung von Einzelbäumen gem. Pflanzliste VI geplant. Durch die Maßnahme wird ein neues Biotopverbundelement hergestellt, das in Zukunft nicht nur als Lebensraum und Nahrungshabitat dient, sondern eine stärkere optische Betonung, der vorhandene Böschungskante bewirkt. Die Maßnahme befindet sich auf privatem Grund, die Anlage und Pflegekosten übernimmt die öffentliche Hand. Das Areal weist eine Gesamtgröße von ca. 550 m<sup>2</sup> auf.

Die Inhalte des Grünordnungsplanes zur Verbesserung und Sicherung ökologischer Funktionen sind in den Bebauungsplan integriert worden (s. grünordnerische Festsetzungen).

Nach dem bisherigen Planungsstand ist nach Umsetzung aller dargestellten grünordnerischen Maßnahmen eine Kompensation der durch die Bebauung auftretenden Eingriffe möglich.

Um die erforderliche Zuordnung der Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit der Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) nachvollziehbar abwickeln zu können, sind die ausgewählten Flächen bewertet und als Ausgleichsflächen A1 – A5 entsprechend differenziert bezeichnet worden. Die Flächen sind den geplanten Maßnahmen jeweils nachvollziehbar zugewiesen.

Als Kompensation für die Wege werden 24 % der Ausgleichsfläche A1 und 2,5 % der Ausgleichsfläche A4 (einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zugeordnet.

Für die Planstraßen (anteilig Planstr.A:13,7%; Planstr.B:29,1%; Planstr.C:57,2%) werden 76% der Fläche A1, die Gesamtfläche A2 sowie 25 % der Ausgleichsfläche A4 (einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zugeordnet.

Als Ausgleich für die Bebauung sind 67,9% der Ausgleichsfläche A4 (einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) angesetzt. Darüber hinaus ist die Anlage einer Hecke sowie Pflanzung von Einzelbäumen auf der Ausgleichsfläche A5 (ca. 550m<sup>2</sup>) als funktionaler Ausgleich für die Beeinträchtigung des gem. § 24a NatSchG BW geschützten Biotopes vollständig den Bauplätzen zuzuordnen.

Als Kompensationsareal für die Häuser Nr. 17 und 18 einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Fläche A 3 vollständig angesetzt. Der Eingriff kann durch die bisherigen geplanten Maßnahmen auf dem Grundstück jedoch nicht ausgeglichen werden. Für den Ausgleich sind auf der Ausgleichsfläche A 4 ca. 4,6% der Fläche erforderlich.

Der Verlust der Streuobstwiese mit dem alten Baumbestand erfordert einen längeren Zeitraum zur Wiederherstellung. Um den mit der Bebauung des Areals verbundenen Verlust des wertvollen Bestandes an Hochstammobstbäumen im Vorfeld schon zu minimieren, wird empfohlen die neuen Hochstammobstbäume auf der östlich von Lippertsreute gelegenen Fläche Nr. 555 bereits im Vorgriff

anzupflanzen und den südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes erst in einem 2. bzw. 3. Abschnitt zu bebauen, wenn sich der neu gepflanzte Baumbestand gut entwickelt hat und für die Schutzgüter Landschaft sowie Pflanzen und Tiere ausgleichswirksam ist.

Bei der Pflanzung der Obsthochstämme sind wegen der Feuerbrandgefahr wenig feuerbrandgefährdete Sorten zu pflanzen.

Zur Gewährleistung der langfristigen Sicherung der geplanten, extensiv gepflegten Wiesen ist eine vertragliche Regelung hinsichtlich der Pflege und des 2-maligen Pflegeschnittes zu veranlassen. Nur so ist das Entwicklungsziel auch erreichbar.

#### **8.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom-, Gas-, Telefon- und Wasseranschlüssen, die Entsorgung des Abwassers sowie die Regenwasserbehandlung wurde mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Die Anbindung an die vorhandenen örtlichen Leitungsnetze ist vorgesehen und auch grundsätzlich möglich.

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Gewährleistung einer optimalen baulichen Nutzung der Gesamtfläche wird die Verkabelung der vorhandenen, das Areal des Bebauungsplanes von Norden nach Süden überspannenden 20 kV – Freileitung durchgeführt. In diesem Zusammenhang ist von Seiten der EnBW Regional AG die Eintragung eines neuen Maststandortes für einen 20-kV- Stahlrohrmast im Norden innerhalb der öffentlichen Grünfläche erbeten worden. Darüber hinaus ist die Verlegung eines Kabels vom öffentlichen Fußweg zum Mast notwendig. Die Kostentragung für die Verkabelung der bestehenden 20-kV-Freileitung erfolgt zu den, zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden, gesetzlichen und vertraglichen Regelungen. Vor Baubeginn ist vom Bauträger eine Kostenvereinbarung mit der EnBW abzuschließen.

Das Entwässerungskonzept für das neue Baugebiet sieht, gemäß der Planung des beauftragten Ingenieurbüros vor, das anfallende Schmutzwasser in einem separaten Entwässerungssystem zu sammeln und der bestehenden Mischwasserkanalisation in der Kreuz- bzw. Hauptstrasse zuzuführen.

Die bisherige Planung zur Ableitung des Regenwassers, die überwiegend ein Mulden- und Rigolensystem vorsah, wurde vom beauftragten Ingenieurbüro noch einmal modifiziert.

Aufgrund der neuesten Erkenntnisse und durch den Betrieb vergleichbarer Gebiete wurde bei einem Abstimmungsgespräch über die geplanten Entwässerungseinrichtungen mit dem Landratsamt (LRA), Amt für Wasser- und Bodenschutz, in Frage gestellt, ob das Anlegen von Entwässerungs-



mulden in einem so stark geneigten Gelände und bei der vorhandenen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, wie hier in Lippertsreute beim Gebiet „Schellenberg“, sinnvoll ist. Alternativ könnte die Regenwasserableitung, entgegen der ursprünglichen Vorderung des Landratsamtes (LRA), Amt für Wasser- und Bodenschutz, auch über eine separate Regenwasserleitung erfolgen. Wobei die schadlose Ableitung des Regenwassers durch die Art der Ausführung und den rechnerischen Nachweis zu sichern sei.

Aussagen zur Sickerfähigkeit lagen durch das ingenieurgeologische Gutachten vom Büro Buchholz u. Partner vom 11.11.1999; 20.06.2000 bereits vor. Aufgrund der analysierten Untergrundverhältnisse (ungünstige Kf-Werte gerade im südlichen, tieferliegenden Bereich) sowie der stellen Neigung des Geländes wären die Möglichkeiten einer vollständigen Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers nach Prüfung des beauftragten Ingenieurbüros nicht zufriedenstellend realisierbar.

Nach der Gegenüberstellung und Bewertung der ursprünglichen Konzeption mit einem Mulden-Rigolensystem und der möglichen Ableitung des Regenwassers aus dem Baugebiet über eine separate Regenwasserleitung sieht das Entwässerungskonzept nun vor, die Regenwasserableitung für den überwiegenden Teil des Baugebietes über eine separate Regenwasserleitung abzuwickeln. Lediglich für die in privater Hand verbleibenden Gebäude Nr. 17 und 18 auf der Parzelle Nr. 10 ist noch das modifizierte Entwässerungssystem festgesetzt, bei dem das Niederschlagswasser über ein Mulden-Rigolensystem sowie 2 kleinere Retentionsbecken und über Regenwasserleitungen aus dem Gebiet verzögert abgeführt wird.

Zur Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses ist vom Entwässerungsplaner darüber hinaus eine weitestgehende Rückhaltung vorgesehen.

Auf allen Grundstücken ist sicherzustellen, dass pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Flächen ein Retentionsvolumen (z.B. durch Zisternen) von mindestens 3 m<sup>3</sup> für ein Regenereignis zur Verfügung steht. Die Entleerungszeit des Retentionsvolumens darf maximal 24 h betragen; die Mindestentleerungszeit soll 2 h nicht unterschreiten.

Das anfallende Oberflächenwasser der neuen Grundstücke ist entweder in Zisternen dezentral zu speichern. Das gesammelte Grauwasser kann zur Gartenbewässerung oder als separates Betriebswassernetz im Haushalt verwendet werden. Alternativ zu den Zisternen sind auch andere Retentionseinrichtungen möglich. Die o.g. Anforderungen an das Mindest-Retentionsvolumen sind jedoch einzuhalten und nachzuweisen.

Der Überlauf der privaten Retentionseinrichtungen ist außerdem an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Als weitere Maßnahme ist im Bereich der Wendeanlage der Planstrasse C ein Staukanal vorgesehen. Dort soll das anfallende Regenwasser zentral gepuffert und über eine Drosseleinrichtung mengenbegrenzt der Regenwasserleitung im Bereich der Hauptstrasse (L 200) zugeführt werden (Schacht-Nr. 14S012).

Da das Aufnahmevermögen der bestehenden Sickerwasserleitung aber begrenzt ist, wird ein Notüberlauf an die bestehende Mischwasserkanalisation im Bereich der Einmündung Kreuzstraße / Hauptstraße vorgesehen (Schacht-Nr. 14059).

Darüber hinaus muss aufgrund des durch Ablagerungen mittlerweile nur noch sehr geringen, vorhandenen Querschnitts die bestehende Sickerwasserleitung im Zuge der Baugebieterschließung nach Ansicht des beauftragten Entwässerungsplaners auch erneuert werden.

Die Leitung entwässert in einen bestehenden Graben auf dem Flurstück Nr. 13, Gemarkung Lippertsreute.

Eine Überrechnung der Leistungsfähigkeit des Grabens ist Bestandteil des Wasserrechtsgesuches und wird durch das mit der Entwässerungsplanung beauftragte Ingenieurbüro durchgeführt.

Zum Schutz des Baugebietes vor ggf. anfallendem Oberflächenwasser von den oberhalb liegenden, unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist an der nordwestlichen Baugebietsgrenze eine Mulde zusätzlich in die Konzeption aufgenommen worden. Auf der dem Baugebiet zugewandten Seite soll entlang der Mulde ein Wall mit einer Höhe von 0,50 m angelegt werden. Die Regelbreite der Mulde beträgt 2,50 m. Die Tiefe liegt bei 0,45 m. Die dafür benötigte Fläche umfasst 460 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich wird in die Hinweise zum Bebauungsplan sowie in die Kaufverträge ein Passus aufgenommen, der auf die möglichen Gefahren durch das anfallende Oberflächenwasser bei starken Regenereignissen hinweist.

Wie bereits vorab beschrieben, sind als zusätzlich erforderlicher Retentionsraum für die Bauplätze Nr. 17 und 18 auf der südlich der Neubebauung gelegenen Teilfläche des Flurstücks Nr. 10 zwei flächige Geländemulden im Bebauungsplan eingeplant. Auch diese sind über einen Notüberlauf an die auf Flurstück Nr. 10 verlegte Regenwasserleitung anzuschließen. Da die Retentionsmulden nur den Bauplätzen Nr. 17 und 18 dienen, ist zu gewährleisten, dass die Herstellung und Unterhaltung von privater Seite erfolgt. (Auflagen zur Baugenehmigung).

Hinzuweisen ist, dass durch den Notüberlauf an die Regenwasserleitung und die Weiterleitung des Niederschlagswassers über den Regenwasserkanal zur Kläranlage des Zweckverbandes Obere Saßler Aach in Frickingen auch die Bauplätze Nr. 17 und 18, wie die übrigen Bauplätze, beitragsrechtlich einen Vollanschluß an die öffentlichen Abwasseranlagen erhalten.



Hinzuweisen ist auch noch einmal auf das mit einer Breite von 3,00 m festgesetzte Leitungsrecht auf der Parzelle Nr. 10 (siehe Punkt 7, „Bestehende Situation“) für die dort zu verlegende Entwässerungsleitung.

Außerdem sind für eine gesicherte Ableitung des im Gebiet anfallenden Schmutzwassers und des unterirdischen Transportes des Regenwassers weitere öffentliche Entsorgungsleitungen neu zu verlegen. Die geplanten Trassen liegen teilweise außerhalb öffentlicher Flächen. Der Verlauf dieser Leitungen ist entsprechend den Vorgaben der Entwässerungsplanung mit zusätzlichen Leitungsrechten (Breite: 1,50 m bzw. 3,00 m) im Plan berücksichtigt.

Die notwendige Detailplanung erfolgt im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung.

Der Entwurf für die Entwässerungsplanung liegt bereits vor.

Um sicherzustellen, dass gegebenenfalls anstehendes Hang- und Schichtenwasser nicht über Drainagen der Kanalisation zu geleitet wird, soll über die Satzung festgesetzt werden, dass Drainagen generell unzulässig sind und die Keller- bzw. Untergeschosse der Gebäude entsprechend dicht als „Weiße Wanne“ auszubilden sind.

Für die öffentliche Beleuchtung des am Ortsrand und in Verzahnung zur freien Landschaft gelegenen Baugebietes ist zum Schutz der Insekten geplant, dass nur insektenfreundliche Leuchtkörper, Natrium-Niederdruckdampflampen (mit entsprechenden Farbspektren) Verwendung finden. Es sind Lampen mit möglichst niedriger Leuchtpunkthöhe und mit waagrechter Lichtabstrahlung nach unten zu verwenden.

Zur Sicherung des rechtzeitigen Ausbaus des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist der Deutsche Telekom AG Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 6 Monate vorher schriftlich mitzuteilen.

## 9). Plandaten

Flächennutzung	qm		%
<b>Baugebiet</b>	<b>23.072 qm</b>		<b>100,00</b>
Allgemeines Wohngebiet	11.936 qm		51,73
Dorfgebiet	3.190 qm		13,83
Verkehrsflächen	2.370 qm		10,27
Grünflächen (öffentlich)	3.426 qm		14,85
- Ausgleichsflächen auf öffentlichen Grünflächen		2.884 qm	
Grünflächen (privat)	1.490 qm		6,46
- Ausgleichsflächen auf privaten Grünflächen		1.490 qm	
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	660 qm		2,86

Anzahl der Bauplätze

26 bis 29

Anzahl der geplanten Gebäude

14 bis 17 Einzelhäuser  
 4 bis 6 Doppelhauseinheiten oder  
 2 Hausgruppen mit je 3 Wohneinheiten.



### 10). Kosten

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

- Straßen, Wege (ausgenommen Weg über F1St. Nr.10)	156.000 €
- Abwasserbeseitigung (ausgenommen Kosten für Mulden auf F1St. Nr.10 und 143/5)	325.500 €
- Abwasserbeseitigung (Kosten für Mulde auf F1St. Nr.143/5)	8.500 €
- Abwasserbeseitigung (Kosten für Mulde auf F1St. Nr.10)	(noch zu ermitteln)
- öffentliche Grünflächen	(noch zu ermitteln)

### 11). Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgt im Rahmen der Bauplatzzuweisung gemäß dem Bebauungsplan.

### 12). Sonstige rechtliche Maßnahmen

Die Leitungsrechte sind grundsätzlich durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten abzusichern.

Überlingen den 25.02.2004

02. JULI 2004

Stadt Überlingen den .....

  
 .....  
 Dipl.-Ing. Ilona Meinel  
 Büro B-Plan, freie Stadtplanerin



  
 .....  
 Ober-Bürgermeister