

„Schloßacker-Beurensteig“

Textteil



Grosse Kreisstadt Überlingen, Stadtteil Bonndorf

Bebauungsplan

„Schlossacker-Beurensteig“

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. I S. 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 19.02.2003 den Bebauungsplan „Schlossacker - Beurensteig“ als Satzung beschlossen

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 (Planzeichenverordnung 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 19.02.2003 maßgebend.

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes „Schlossacker-Beurensteig“ stimmt mit der Urschrift überein.

§ 2

Überlingen, den 08.01.2004

Horst Kuhland
Baurechtsamt

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.

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: 3.50 m
- bei eingeschossigen Gebäuden, hier Doppelhäuser: 4.00 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden, hier Einzelhäuser: 6.00 m

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

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte 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 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO festgesetzt. Wohngebäude dürfen nur auf diesen Flächen errichtet werden (siehe Planzeichnung).
- 3.4 Eine geringfügige Überschreitung der traufseitigen Baugrenzen durch untergeordnete erdgeschossige Bauteile ist gemäss § 23 (3) BauNVO im Einzelfall mit bis zu 15.00 m² Grundfläche bei den Einzelhäusern und 15.00 m² Grundfläche bei den Doppelhäusern zulässig. Balkone dürfen die Baugrenzen um max. 1,5 m Tiefe und 5,0 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 3.2 genannten baulichen Anlagen.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

- 4.2 Teppichklopfstangen, Wäschetrockenplätze, Holzlager, Gartenhaus, Spielhaus für Kinder bis 30 m³.
- 4.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der projektierten Grundstücke parallel zur Stockacher Straße (K 7786) sind darüber hinaus Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude gemäß § 2 (2) LBO handelt, generell unzulässig.
- 4.4 Nebenanlagen für die Versorgung (Stromverteiler, Trafos) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.5 Sichtschutzwände sind nur bei Doppelhäusern 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 Hauptfistrichtung gemäß Planeintrag.

6. Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist 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 Zuwege sind folgende (wasserdurchlässige) Beläge zu verwenden:

Wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm), wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.

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. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entsprechend den Planfestsetzungen sind entlang der K 7786 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ausgewiesen. Es besteht dort ein grundsätzliches Zufahrtsverbot. Das Zufahrtsverbot entlang der K 7786 gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

11. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die im Lageplan fixierten öffentlichen Grünflächen sind in naturnaher Weise zu gestalten und zu pflegen. (siehe Pflanzliste I – IV, VI)

Für das als Kinderspielplatz festgelegte Areal ist darüber hinaus eine naturnahe Gestaltung mit Spielelementen aus Naturmaterialien, etc. vorzusehen. Die Fläche ist zum § 24a Biotop einzufrieden.

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

Die 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 alle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es handelt sich bei den Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB um Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a (3) BauGB. Sie sind i.d.R. deckungsgleich mit den nach § 9 (1) 15 BauGB als Öffentliche Grünflächen fixierten Parzellen. Ausgenommen ist der Kinderspielplatz und die Teilstücke zwischen den Baugrundstücken im Trassenbereich der bereits verlegten BWV Hauptleitung. Die Flächen sind entsprechend der vorzunehmenden Zuordnung für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen als A1- A8 bezeichnet.

Konkret ist vorgesehen, auf den am Plangebietsrand gelegenen Arealen im Norden und Osten, die hier als Ausgleichsflächen A1 fixiert sind, Streuobstwiesen anzulegen und zu gestalten. Die Obstbäume (siehe Pflanzliste VI) sind entsprechend den Festsetzungen im Planteil als Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Mindestpflanzgröße: HSt. 6/8.

Darüber hinaus soll der Bereich der Streuobstwiesen als extensiv zu entwickelnde Wiese angelegt werden. Dazu muss über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren das anfallende Mähgut abtransportiert werden. Die Mahd muss dreimal pro Jahr erfolgen. Im vierten und fünften Jahr wird über punktuelle Einsaaten/Anpflanzungen die Artenvielfalt ergänzt.

Entlang des Fußweges Richtung Norden soll eine wegbegleitende Baum- und Strauchvegetation entstehen. Dafür sind auf der Ausgleichsfläche A2 mindestens folgende Pflanzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: 5 Laubbäume 1. Ordnung, HSt, Stu. 10/12, 2 Laubbäume 2. Ordnung HSt, Stu. 10/12 und 40 Sträucher, v.Str. 100-150, 3-5 Triebe. Die Grundlage der Artenauswahl stellen die Pflanzlisten I, II und IV dar. Auch hier ist das Umfeld der zu pflanzenden Bäume und Sträucher als extensive Wiese, wie oben beschrieben, geplant.

Im Osten des Plangebietes auf der Ausgleichsfläche A3 ist eine extensiv zu entwickelnde Wiese anzulegen. Dazu muss über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren das anfallende Mähgut abtransportiert werden. Die Mahd muss dreimal pro Jahr erfolgen. Im vierten und fünften Jahr wird über punktuelle Einsaaten/Anpflanzungen die Artenvielfalt ergänzt.

Zum Schutz des im Osten gelegenen, direkt angrenzenden arten- und strukturreichen Baum- und Strauchbestandes entlang des Hohlweges ist ein Pufferstreifen als Ausgleichsfläche A4 festgesetzt, der naturnah zu bepflanzen ist. Die Grundlage der Artenauswahl bildet die Pflanzliste IV, Sträucher. Mindestpflanzgröße: v.Str. 100-150, 3-5 Triebe.

Darüber hinaus sind auf den Ausgleichsflächen A5 die Flächen, die für die oberflächige Regenwasserbewirtschaftung benötigt werden, naturnah anzulegen. Die Gräben und auch die größeren Retentionsbereiche, die dort anzulegen sind, sollen harmonisch in die Umgebung integriert werden, zum einen lage- und höhenmäßig und zum anderen über eine entsprechende, standortgerechte, heimische Bepflanzung. Es sind mindestens 20% der Fläche mit Sträuchern der Pflanzliste IV zu bepflanzen. Je 200 m² sind mindestens 1 hochstämmiger Baum 1. oder 2. Ordnung (Pflanzlisten I, II) zu pflanzen. Dabei sind insbesondere die größeren Retentionsbereiche pflanzlich zu arrondieren. Die Flächen sind mit einer Wiesensaatgutmischung für wechselfeuchte Lagen einzusäen. Mindestpflanzgröße Sträucher: v.Str. 100-150, 3-5 Triebe, Mindestpflanzgröße Bäume: HSt, StU. 10/12.

Die Böschungsbereiche entlang der Stockacher Strasse sind als Ausgleichsflächen A6 festgesetzt. Geplant sind der Erhalt und die Entwicklung der Böschungsbepflanzung zur Stockacher Strasse. Ziel ist es einen dicht bepflanzen Grünstreifen zu entwickeln. In Teilbereichen muss deshalb nachgepflanzt werden. Die Grundlage der Artenauswahl stellt die Pflanzenauswahlliste IV Sträucher dar. Mindestpflanzgröße: v.Str. 100-150, 3-5 Triebe.

Entlang der Stockacher Strasse sind im Bereich der Einmündung in das Baugebiet auf der westlichen Straßenseite, dem als Ausgleichsfläche A7 festgesetzten ca. 620 m² großen Areal, Straßenbäume geplant. Die Lage der im Planteil eingezeichneten Baumstandorte ist verbindlich. Die Grundlage der Artenauswahl stellt die Pflanzliste III dar. Laubbaum HSt. Stu. 16/18. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Im Norden des Plangebietes, auf der Ausgleichsfläche A8, ist eine Streuobstwiese mit oberflächigen Regenwasserelementen anzulegen. Die Teilflächen, die für die oberflächige Regenwasserbewirtschaftung benötigt werden, sind naturnah anzulegen. Die Gräben, die dort geplant sind, sollen harmonisch in die Umgebung integriert werden, zum einen lage- und höhenmäßig und zum anderen über eine entsprechende, standortgerechte, heimische Bepflanzung. Gemäß Planeintrag sind Obsthochstämme (gemäß Pflanzliste VI) zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Mindestpflanzgröße: wurzelnackte, 3 jährige Hochstämme. Die Flächen sind darüber hinaus mit einer Wiesensaatgutmischung für wechselfeuchte Lagen einzusäen.

Die Ausgleichsflächen A2, A3 und A6 (einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden den Planstraßen A – E, die Fläche A7 der Erweiterung der Stockacher Strasse und die Ausgleichsflächen A1, A4, A5 sowie A8 den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baugrundstücken zugeordnet.

13. Anpflanzungen von Bäumen, Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Grundsätzlich sind, entsprechend den Planfestsetzungen, einheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste Nr. I - VI).

Im Norden und Osten des Plangebietes ist eine Streuobstwiese geplant. Die Obstbäume (siehe Pflanzliste VI) sind als Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Mindestpflanzgröße: wurzelnackte, 3 jährige Hochstämme. Bei den durch Planeintrag festgelegten Baumstandorten sind Abweichungen bis zu 2 m möglich. Auf die einzuhaltenden Abstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgrund der Bestimmungen von § 27 des Nachbarrechtsgesetzes wird hingewiesen. Aufgrund der langen Vorlaufzeit von ca. 2 Jahren für die Umsetzung der Maßnahme sind die Bäume bereits im Vorgriff (vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen) anzupflanzen. Bei Abgang der Laubbäume sind sie artgleich zu ersetzen.

Entlang der Planstrassen A - E und der Stockacher Strasse ist ein Pflanzgebot festgelegt, das die Pflanzung von Hainbuchen - *Carpinus betulus*, HSt, Stu. 10/12 vorsieht. Die Lage der Baumstandorte ist verbindlich. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Die Standorte sind im Wurzelbereich so auszubilden, dass eine Baumscheibe von 5 qm pro Baum gewährleistet ist. Gegenüber Verkehrs- und Lagerflächen sowie Stellplätzen müssen die Baumscheiben eine Aufkantung mit einer Höhe von mindestens 10 cm aufweisen.

Entlang der Stockacher Strasse sind im Bereich der Einmündung in das Baugebiet auf der westlichen Straßenseite, Straßenbäume festgesetzt. Die im Plan eingezeichneten Baumstandorte sind verbindlich. Zur Umsetzung des Pflanzgebotes sind Laubbäume gemäß Pflanzliste III zu pflanzen: HSt. Stu. 16/18. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Die im zeichnerischen Teil fixierten, ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen und Solitärgehölze (Böschungsbepflanzung zur Stockacher Strasse sowie im Gebiet vorhandene Einzelbäume, hier im Wesentlichen Obstbäume) sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie durch entsprechend regionaltypische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den Pflanzlisten und in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

Neben dem Erhalt sollen die Böschungsbereiche entlang der Stockacher Strasse durch zusätzliche Pflanzungen in Teilbereichen zu einem dicht bepflanzten Grünstreifen entwickelt werden. Die Grundlage der Artenauswahl stellt die Pflanzenauswahlliste IV - Sträucher dar. Mindestpflanzgröße: v.Str. 100-150, 3-5 Triebe.

Der arten- und strukturreiche Baum- und Strauchbestand entlang des Hohlweges liegt zwar größtenteils außerhalb des Plangebietes, das Areal grenzt aber direkt an. Zum Schutz ist ein Pufferstreifen festgesetzt, der naturnah zu bepflanzen und zu gestalten ist. Die Grundlage der Artenauswahl bildet die Pflanzliste IV, Sträucher (Mindestpflanzgröße: v.Str. 100-150, 3-5 Triebe). Auf den direkt angrenzenden Privatgrundstücken ist besonders darauf zu achten, dass die in den Bebauungsplan übernommenen Inhalte des Gründungsplanes, insbesondere im Hinblick auf die Artenauswahl der Bepflanzung und die Ausbildung der Grundstückseinfriedung (Bodenfreiheit bei Zäunen), eingehalten werden. Das § 24a-Biotop darf durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Während der Bauphase sind die Regeln der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.

Die Flächen, die für die oberflächige Regenwasserbewirtschaftung benötigt werden, sind naturnah anzulegen. Die Gräben und Retentionsbereiche sollen harmonisch in die Umgebung integriert werden, insbesondere über eine standortgerechte, heimische Bepflanzung. Es sind mindestens 20% der Fläche mit Sträuchern der Pflanzliste IV zu bepflanzen. Je 200 m² sind mindestens 1 hochstämmiger Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzlisten I und II zu pflanzen. Dabei sind insbesondere die größeren Retentionsbereiche pflanzlich zu arrondieren. Die Flächen sind mit einer Wiesensaatgutmischung für wechselfeuchte Lagen einzusäen. Mindestpflanzgröße Sträucher: v.Str. 100-150, 3-5 Triebe, Mindestpflanzgröße Bäume: HSt, StU. 10/12.

Ein Teil der Ausgleichsfläche im Osten und der Bereich der Streuobstwiesen ist als extensiv zu entwickelnde Wiese anzulegen. Dazu muss über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren das anfallende Mähgut abtransportiert werden. Die Mahd muss dreimal pro Jahr erfolgen. Im vierten und fünften Jahr wird über punktuelle Einsaaten/Anpflanzungen die Artenvielfalt ergänzt.

Entlang des Fußweges in Richtung Norden soll eine wegbegleitende Baum- und Strauchvegetation entstehen. Dafür sind auf dieser Fläche mindestens folgende Pflanzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: 5 Laubbäume 1. Ordnung, HSt, StU. 10/12, 2 Laubbäume 2. Ordnung HSt, StU. 10/12 und 40 Sträucher, v.Str. 100-150, 3-5 Triebe.

Auf den privaten nicht überbaubaren Flächen sind ebenfalls Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Baum und je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind 5 Sträucher zu pflanzen. Im Plan standortlich festgesetzte Bäume werden auf die nachzuweisende Menge an Bäumen angerechnet. Die Arten sind der anhängenden, nicht als abschließend zu betrachtenden Liste (siehe Pflanzliste Nr. I, II und IV) zu entnehmen. Das Pflanzen von exotischen Koniferen oder Nadelbäumen wird nicht angerechnet. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

14. 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 bereits verlegte 2. Hauptwasserleitung DN 1600 mm StSw und das F-Kabel im PVC-Schutzrohr DN 100 zugunsten der Bodenseewasserversorgung 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.

15. Sichtfelder § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung fixierten Sichtfelder im Bereich der Einmündung der Erschließungsstrasse in die K 7786 sind ständig von allen Sichtbehinderungen ab einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante und bis 2,50 m freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen kann zugelassen werden, ebenso Pflanzungen bis zu einer Höhe von 0,80 m.

16. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Entlang der Stockacher Strasse (K 7786) ist ein Streifen von 15 m grundsätzlich von Gebäuden freizuhalten. Eine Ausnahme besteht für das Baufenster südlich der Einmündung der Erschließungsstrasse in die K 7786. Hier ist eine geringfügige Überschreitung, wie im Plan fixiert, in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Überlingen zulässig.

Innerhalb des o.g. 15 m breiten Streifens sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude gemäß § 2 (2) LBO handelt, ebenfalls nicht zulässig.

§ 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

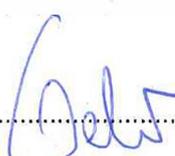
Inkrafttreten der Satzung

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

Stadt Überlingen, den 19.02.2003

ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 19.12.2003


.....
Weber, Oberbürgermeister



Anlagen:

1. Liste zu den Pflanzfestsetzungen

Pflanzlisten der zu pflanzenden Gehölze

Pflanzliste I

Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Fraxinus excelsior
 Prunus avium
 Tilia platyphyllos
 Ulmus glabra

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn
 Bergahorn
 Esche
 Vogelkirsche
 Sommerlinde
 Bergulme

Pflanzliste II

Acer campestre
 Carpinus betulus
 Cateagus monogyna
 Malus sylvestris
 Prunus padus

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn
 Hainbuche
 Eingrifflicher Weissdorn
 Holzapfel
 Traubenkirsche

Pflanzliste III

Straßenbäume westlich der Stockacher Straße

Acer campestre
 Malus sylvestris
 Prunus avium

Bäume 1. und 2. Ordnung

Feldahorn
 Holzapfel
 Vogelkirsche

Pflanzliste IV

Cornus sanguinea
 Coryllus avellana
 Euonymus latifolia
 Ligustrum vulgare

Sträucher

Roter Hartriegel
 Haselstrauch
 Breitblättriges Pfaffenhütchen
 Liguster

Lonicera alpigena
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Rosa canina
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Syringa vulgaris
Viburnum lantana

Alpenheckenrose
Gemeine Heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Faulbaum
Johannisbeere
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Gemeiner Flieder
Wolliger Schneeball

Pflanzliste V

Wilder Wein i.S.
Efeu
Waldrebe
u.a.

Kletterpflanzen zur Fassadenberankung

Pathenocissus sp.
Hedera helix
Clematis sp.

Pflanzliste VI

Obstgehölze der Streuobstwiese

Apfelsorten - Mostobst:

Welschisner
Hauxapfel
Rheinischer Bohnapfel
Börtlinger Weinapfel
Kardinal Bea
Boskoop

Apfelsorten – Tafelobst:

Rote Sternrenette
Brettacher
Goldrenette von Blenheim
Gewürzluiken

Geheimrat Dr. Oldenburg

Topaz

Rubinola

Birnen - Mostobst:

Bayerische Weinbirne

Wahlsche Schnapsbirne

Kirchensaller Mostbirne

Schweizer Wasserbirne

Palmischbirne

Birnen – Tafelobst:

Gute Graue

Gräfin von Paris

Conference

Kirschen/Zwetschgen/Mirabellen:

Dollenseppler

Benjaminler

Vogelkirsche

Bühler Frühzwetschge

Mirabelle von Nancy

Katinka

Hinweis:

Die o.a. Liste an Obstsorten stellt eine breite Auswahl an zu verwendenden Sorten dar. Die letztendliche Zusammenstellung der Sorten hängt jedoch von der Art der späteren Nutzung ab.

Pflanzgröße: Wurzelackte, dreijährige Hochstämme.

Grosse Kreisstadt Überlingen, Stadtteil Bonndorf

Bebauungsplan

„Schlossacker – Beurensteig“

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 „**Schlossacker - Beurensteig**“ als Satzung beschlossen

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 19.02.2003 maßgebend.

§ 2

Festsetzungen

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 Doppelhäuser gilt diese Festsetzung für den Gesamtbaukörper.

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 Doppelhäuser 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 der freistehenden Garagen sind auch als extensiv begrüntes Flachdach zulässig.

Bei Doppelhäusern 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 sollten möglichst flach gemuldete Pfannenziegel bzw. Dachsteine in den Farben zwischen naturrot und ziegelbraun verwendet werden.

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.

An Garagen oder Carports ist mindestens 1 Seite zu begrünen. Unter Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte und zur gestalterischen Aufwertung sind größere tür- und fensterlose Fassaden (Haus und Garage) ebenfalls zu begrünen. Pro 10 m² Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen. Es sind Pflanzen der Liste V 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 und artenreichen Wiesenmischungen anzulegen und zu unterhalten.

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge: Für Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind folgende (wasser-durchlässige) Beläge zu verwenden:

Wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm), wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.

Einfriedigungen: Einfriedigungen sind nur als Gehölzhecke mit standortgerechten Laubgehölzen, als transparente Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzung durch laubtra-gende Hecken/Sträucher bis zu einer Höhe von maximal 1.00 m auszuführen.

Die Einfriedigungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten. Entlang von Grund-stücksgrenzen 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. Betonkeile, Fundamente, etc.), Böschungen und Stützmauern auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücksteilen.

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

Standplätze für Müllbehälter: Sammelpätze 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 anzu-bringen. 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 Niederspannungsleitungen 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 Geländeformation 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

Die Regenwasserbehandlung erfolgt über ein modifiziertes Entwässerungssystem. Das von den Dächern und befestigten Straßen- und Hofflächen abzuleitende Oberflächenwasser ist entsprechend der im zeichnerischen Teil enthaltenen Zuordnung in die Versickerungs- und Retentionselemente einzuleiten.

Zisternen: Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist in Zisternen dezentral zu speichern. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung oder partiell im Haus verwendet werden.

Durch den Bau von Zisternen ist für alle Grundstücke sicherzustellen, dass ein Speichervolumen von mindestens 6,5 m³ für ein Regenereignis zur Verfügung steht.

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 m² 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.

Stadt Überlingen, den 19.02.2003

ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 19.12.2003


.....

Weber, Oberbürgermeister



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 auf eine Wohnnutzung in ihrer Nähe Rücksicht nehmen.

Zisternen

Bei der Erstellung von Zisternen für eine Regenwassernutzung ist zu beachten, dass die Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere auch dann, wenn möglicherweise noch die WC-Spülung oder Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden sollen. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser 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

Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

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.

Hydranten

Im Bereich des Neubaugebietes müssen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) in entsprechender Anzahl und Entfernung vorhanden sein. Der Standort etwaiger Hydranten ist mit der Feuerwehr abzustimmen.

Abstimmung mit der Bodensee-Wasserversorgung BWV

Die Gradientenfestlegung der Wohnstraßen über die Anlagen der BWV (2. Hauptleitung DN 1600 StSw und ein F-Kabel in einem PVC-Schutzrohr DN 100) sowie auch die im Zuge der Erschließung geplanten Kreuzungen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit der Bodensee-Wasserversorgung BWV rechtzeitig abzustimmen.

Ausbau des Telekommunikationsnetzes

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

Sicherung der geplanten Hochstammobstwiesen

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

Bei der Pflanzung der Obsthochstämme sind wegen der Feuerbrandgefahr wenig feuerbrandgefährdete Sorten zu pflanzen. Beratung erfolgt durch ALLB oder Amt für Obst- und Gartenbau des Bodenseekreises.

Werbeanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind innerhalb der 15 m breiten, von einer Bebauung freizuhaltenen Fläche entlang der Stockacher Straße (K 7786) Werbeanlagen unzulässig.

Grundwasserschutz

Das Areal des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Walpertweiler und Bonndorf“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des WSG „Walpertweiler – Bonndorf“ vom 02.12.1998 sind einzuhalten.

Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Straßenkörpers der K 7786

Im Bereich des Straßenkörpers der K 7786 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Kreisstrasse für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anpassungsarbeiten an das Niveau der Kreisstraße dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis vorgenommen werden.

Der K 7786 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich der Satzung einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Immissionen entlang der K 7786

Die in der Planzeichnung für eine Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der K 7786. Das Baugebiet ist durch die Kreisstraße vorbelastet.

Überlingen, den 19.02.2003

Ilona Meinel

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



Überlingen, den 19. DEZ. 2003

Gelb

 Oberbürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
„SCHLOSSACKER - BEURENSTEIG“

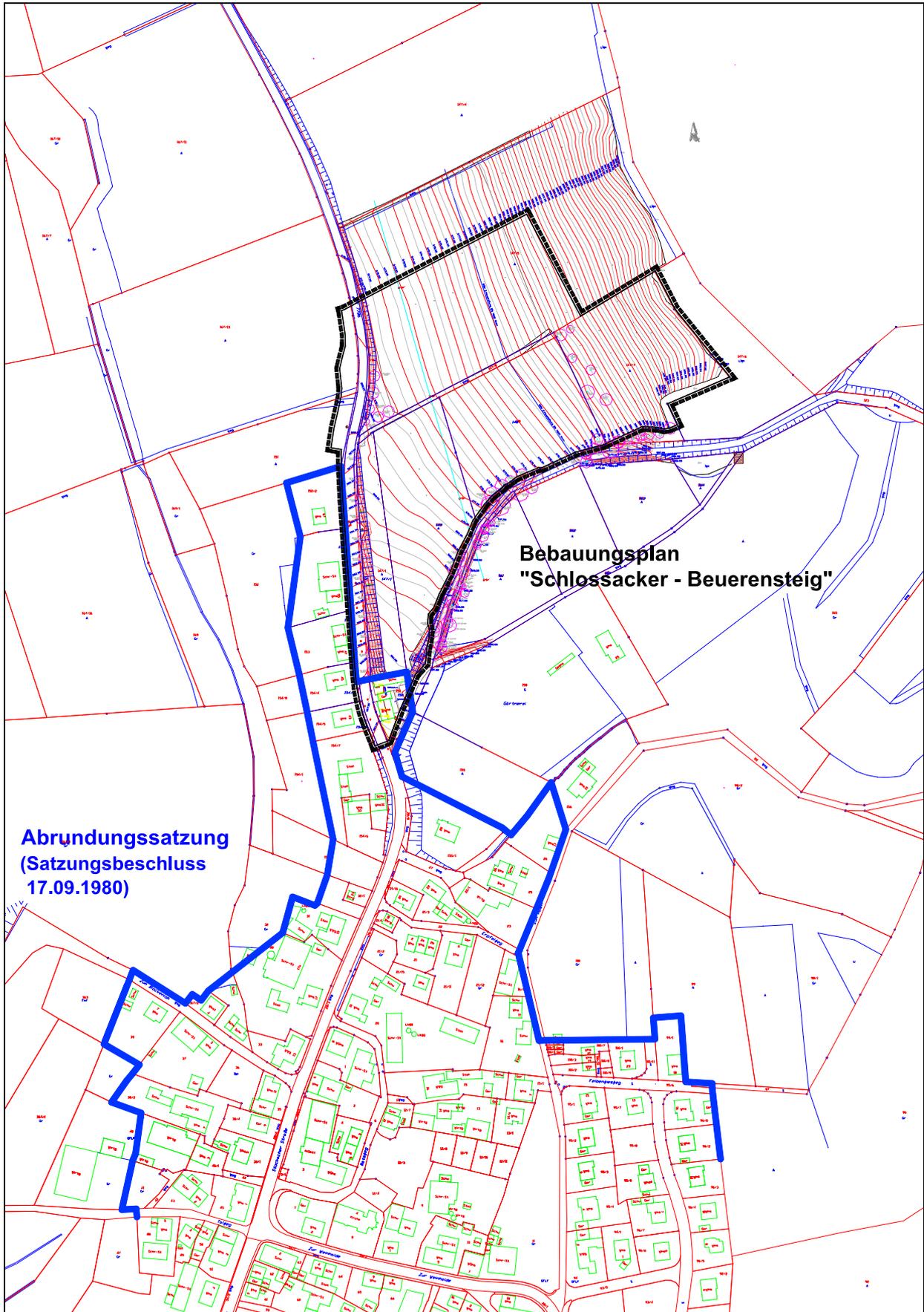
19. 02. 2003

Grosse Kreisstadt Überlingen, Stadtteil Bonndorf
Bebauungsplan
„Schlossacker-Beurensteig“

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1). Übersichtsplan	2
2). Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
3). Größe des Plangebietes und Anzahl der Baugrundstücke	3
4). Planungserfordernis und Planungsziele	4
5). Übergeordnete Planungen / Regionalplan	5
6). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan	6
7). Bestehende Rechtsverhältnisse	6
8). Bestehende Situation	8
9). Planung	9
9.1). Art und Maß der Nutzungen	10
9.2). Erschließung	11
9.3). Grünordnung	16
9.4). Ver- und Entsorgung	24
10). Plandaten	27
11). Kosten	28
12). Bodenordnende Maßnahmen	28
13). Sonstige rechtliche Maßnahmen	28

1). Übersichtsplan



2). Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das überplante Areal liegt am nördlichen Siedlungsrand des zur Großen Kreisstadt Überlingen gehörenden Teilortes Bonndorf zwischen der Stockacher Strasse und dem Gemeindewald von Überlingen, Distrikt Eggen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 147/1, 147/8, 147/9, 147/10, 147/11, 148 und 150 sowie den flächenmäßig größten Teil der Grundstücke Nr. 147/7, 148/1, 148/2 und 149. Bei den vorab genannten Parzellen ist die Festlegung der Plangebietsgrenze nicht deckungsgleich mit den östlichen Flurstücksgrenzen getroffen worden. In dem Bereich befindet sich der nach § 24a NatSchG Baden-Württemberg als Biotop geschützte Hohlweg mit den intensiv bewachsenen, teilweise steil abfallenden Böschungsflächen. Die Grenze des Plangebietes ist hier an die Oberkante der Böschung verlegt worden, um so eine klare Zuständigkeit für die Flächen des § 24a Biotops zu erzielen.

Aufgrund der geänderten fußläufigen Anbindung des Neubaugebietes über eine kinderwagengerechte Fußwegrampe, deren Trasse am Beginn des Hohlweges innerhalb des Biotopbereiches vorgesehen ist, wurden ca. 200 m² des geschützten Areals in das Gebiet der Satzung einbezogen. Die neue Grenze verläuft in diesem Teilstück jetzt parallel zum östlichen Rand der Rampe. Eine Teilfläche der Wegeparzelle Nr. 123 liegt nun auch innerhalb des Geltungsbereiches.

Darüber hinaus werden Teilflächen der Parzellen Nr. 151, 167/13 und 28/1, der Stockacher Strasse (K 7786), zur Akzentuierung und Gestaltung der Ortseingangssituation sowie zur Gewährleistung der optimalen Anbindung der gebietsinternen Erschließungsstraße mit einbezogen (siehe Übersichtsplan).

3). Größe des Plangebietes und Anzahl der Baugrundstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 3,82 ha.

Von den Flächen des Bebauungsplanes entfallen auf

- Wohnbauflächen	16.144 m ²	42,19 %
- öffentliche Grünflächen	16.210 m ²	42,35 %
- Verkehrsflächen insgesamt (Fahrbahn, Schrammbord, Wege)	5.920 m ²	15,46 %
davon bestehende K 7786	2.048m ²	
GESAMTGRÖSSE	38.274 m²	100,00 %

Innerhalb des Gebietes sind insgesamt 28 Grundstücke für eine Neubebauung vorgesehen. Davon sind 23 Einzel- und 5 Doppelhäuser bzw. 10 Doppelhaushälften geplant. In der südlichen Spitze des Plangebietes befindet sich darüber hinaus ein bereits mit einem Wohn- und Nebengebäudekomplex bebautes Grundstück.

4). Planungserfordernis und Planungsziele

Im Überlinger Teilort Bonndorf besteht dringender Bedarf an Bauland. Ausgewiesene Bauplätze innerhalb der Bebauungspläne „Bonndorf Brühl“ „Bonndorf Ost“ sowie „Bonndorf Ost - Erweiterung“ sind bereits überwiegend bebaut oder vergeben, weitere sind für bauwillige Einheimische nicht verfügbar. Andere Baugebiete sind nicht erschlossen.

Mit dem Bebauungsplan „Schlossacker - Beurensteig“ soll dem dringenden Bedarf an kurz- bis langfristig zu erschließenden Wohnbauparzellen ausschließlich für die Bonndorfer Bevölkerung entsprochen werden.

Der Großteil der Flächen konnte von der Stadt Überlingen erworben werden, um sie zu akzeptablen Preisen anbieten zu können. Andere eventuell geeignete Grundstücke sind nicht disponibel.

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

Der Bebauungsplan „Schlossacker - Beurensteig“ 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 Fortentwicklung der Gemeinde Bonndorf als Wohnstandort in Abstimmung mit den landschaftlichen Gegebenheiten, auch zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, beitragen. Zum einen durch die Erhöhung des Angebotes an Bauplätzen, zum anderen soll ein neuer Ortsrand, baulich und durch eine landschaftstypische Einbindung, entstehen.

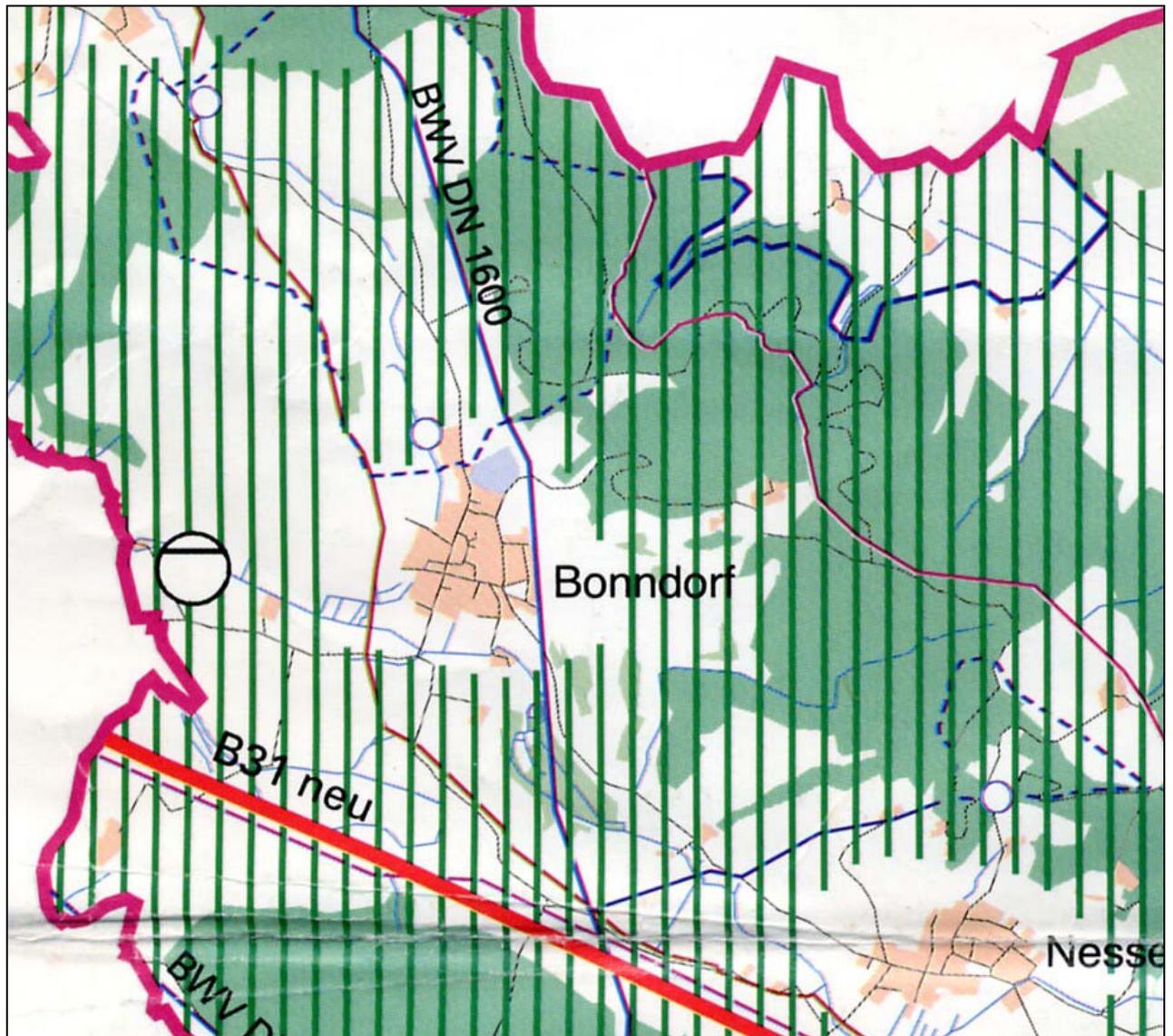
Durch Ausweisung von Wohnbauflächen ausschließlich zur Deckung des Eigenbedarfes, einer der Siedlungsrandlage und dem insgesamt dörflichen Charakter angepassten Bebauung, unter Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie über die Festsetzung einer landschaftstypischen Ortsrandeingrünung, sollen diese Planungsziele erreicht werden.

Die Konzeption soll außerdem eine Realisierung in mehreren Bauabschnitten sicherstellen.

5). Übergeordnete Planungen / Regionalplan

Im Norden und Osten von Bonndorf befinden sich nach dem Regionalplan Bodensee – Oberschwaben in der Fassung vom 04.04.1996 siedlungsnah Flächen, die als Regionaler Grünzug festgesetzt sind. Durch die nördliche und nordöstliche Grenze des Bebauungsplans „Schlossacker – Beurensteig“ wird der Regionale Grünzug berührt. Von Seiten des Regionalverbandes sind aber keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht worden.

Ausschnitt aus dem Regionalplan



6). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan

Von den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücken sind die Flurstücke 147/1, 147/8, 147/10, 147/11, 148, 148/1, 148/2 und 149 im genehmigten Flächennutzungsplan (03.09.1998) als geplante Wohnbaufläche enthalten. Die überwiegenden Flächenanteile der Parzellen Nr. 147/7 und 147/9 sind als Ausgleichsflächen dargestellt.

Für die im Süden des Geltungsbereiches gelegene, bereits bebaute Parzelle Nr. 150, enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung Wohnbaufläche.

Die Satzung entspricht somit dem gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigenden Entwicklungsgebot. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Das Areal des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Walpertsweiler und Bonndorf“. Die Teilflächen der Parzellen Nr. 151 und 167/13 westlich der Stockacher Strasse, befinden sich innerhalb der unmittelbar angrenzenden Schutzzone II. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des WSG „Walpertsweiler – Bonndorf“ vom 02.12.1998 sind zu beachten und einzuhalten.

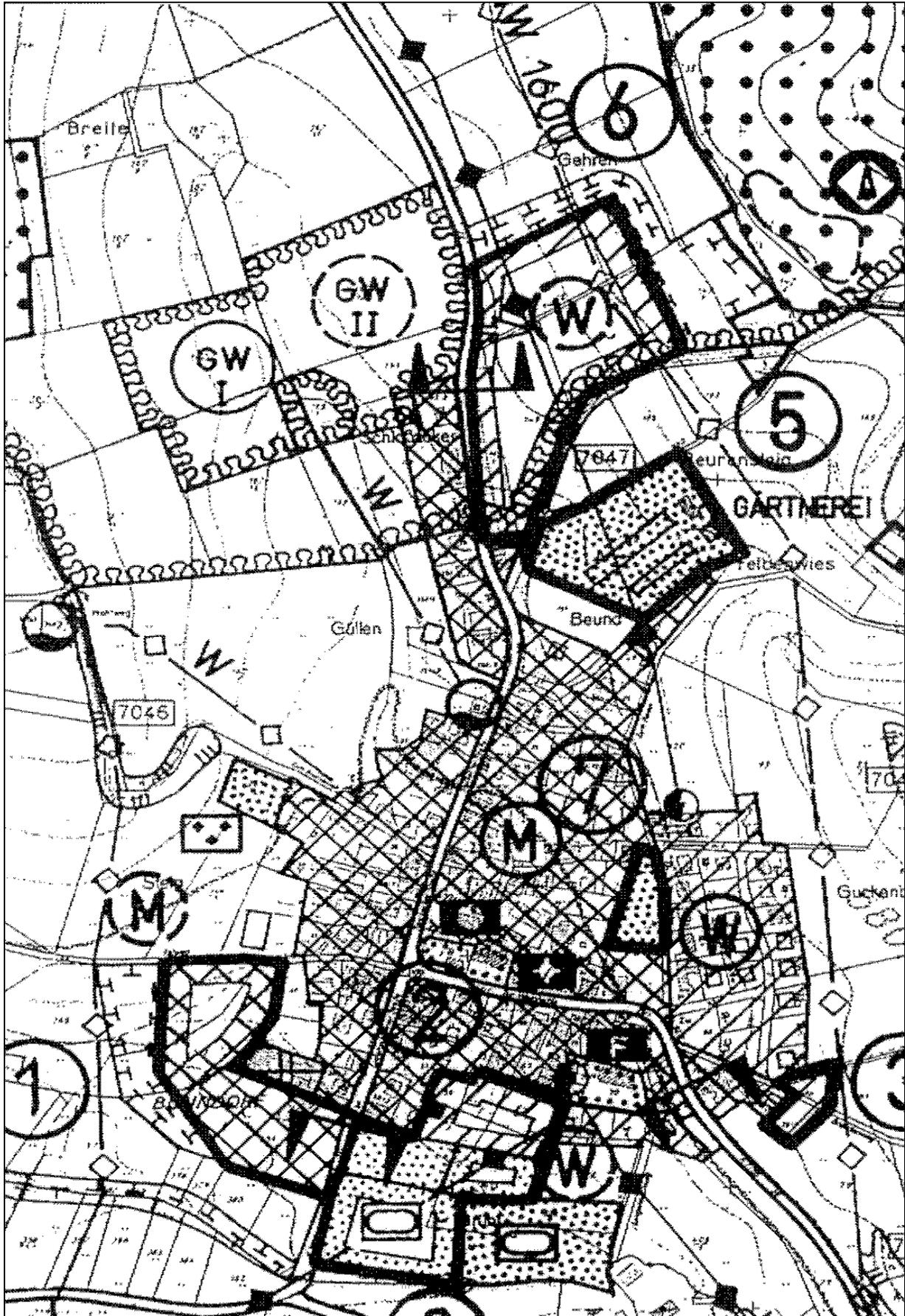
7). Bestehende Rechtsverhältnisse

Wie der Übersichtsplan verdeutlicht, liegt weder für das Plangebiet noch für die angrenzenden Flächen ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Allerdings grenzt westlich der Stockacher Strasse (K 7786) die Abrundungssatzung für den Altort von Bonndorf an. Im Süden des Plangebietes verläuft die Grenze der Abrundungssatzung parallel zur nördlichen Grenze des Flst.-Nr. 150. Durch die Einbeziehung der vorgenannten Parzelle in den Bebauungsplan „Schlossacker - Beurensteig“ wird die Abrundungssatzung dort aufgehoben, als sie vom Geltungsbereich der neuen Satzung überlagert und erfasst wird.

Im Südosten schließt an den Rand des Plangebietes unmittelbar der nach § 24a NatSchG Baden-Württemberg als Biotop geschützte Hohlweg mit den intensiv bewachsenen, teilweise steil abfallenden Böschungsbereichen an. Aufgrund der geänderten fußläufigen Anbindung des Plangebietes über eine kindergerechte Fußwegrampe, deren Trasse am Beginn des Hohlweges innerhalb des Biotopbereiches verläuft, wurden ca. 200 m² des geschützten Areals in das Gebiet der Satzung einbezogen. Für das von der Wegkonzeption tangierte Areal des Biotops wurde eine Befreiung von den Regelungen der Biotopschutzsatzung beantragt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



8). Bestehende Situation

Die Fläche für das Neubaugebiet befindet sich in einer sensiblen Ortsrandlage. Es handelt sich um ein am nördlichen Siedlungsrand von Bonndorf gelegenes Areal, das den Übergangsbereich zur freien Landschaft darstellt. Die für die Neubebauung vorgesehenen Flächen prägen somit ein landschaftlich hochwertiges Gebiet angrenzend an die Ortslage.

Auf Grund der topographischen Gegebenheiten liegt es plateauartig erhöht über dem Altort. Von Norden und Westen, aus Richtung Stockach kommend, ist die Fläche gut und weiträumig einsehbar. Darüber hinaus ist das Gelände durch eine starke Hanglage in Nord-Süd-Richtung gekennzeichnet. Die Höhendifferenz innerhalb des Gebietes beträgt insgesamt 41,5 Meter.

Außerdem kennzeichnen weitere, bei der Entwicklung des Gebietes zu berücksichtigende, landschaftliche Besonderheiten den Planungsraum.

Da ist zum einen der nach § 24a NatSchG Baden-Württemberg als Biotop geschützte, am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches liegende Hohlweg mit den intensiv bewachsenen, teilweise steil abfallenden Böschungsbereichen anzuführen. Zum anderen ist auch im Übergangsbereich nach Westen zur Stockacher Strasse hin die unmittelbar anschließende relativ steile Böschung zu nennen. Beide Böschungsareale stellen im Prinzip nicht verrückbare Grenzen für die Planung dar. Auch sind jeweils ausreichend zu dimensionierende Abstände einzuhalten.

Die unbebauten Grundstücke sind durch eine landwirtschaftliche Nutzung bestimmt (leicht geneigte Ackerflächen mit sehr guter Bonität, angrenzend etwas steiler bis zum östlich davon befindlichen Wald um Grünlandflächen). Entlang der Stockacher Strasse sowie im Osten, auf der Parzelle 147/7, befinden sich außerdem erhaltenswerte Streuobstbestände.

Was die Umgebungsnutzung anbelangt, grenzt im Südwesten die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte und ebenfalls innerhalb der Abrundungssatzung gelegene Bebauung an der Stockacher Strasse an. Es handelt sich dabei um freistehende, ein- und zweigeschossige, zur Straße hin traufständige und mit einem Satteldach gedeckte Wohngebäude. Im Nordwesten, Norden sowie im Osten folgt die freie Landschaft mit ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Wald.

Für die äußere Erschließung des Baugebietes kann die westlich angrenzende Stockacher Strasse (K 7786) herangezogen werden. Die topographische Situation mit der steilen Böschung entlang der Kreisstraße wirkt sich allerdings bei der gebietsinternen Erschließung sehr einschränkend aus. Es gibt im Prinzip nur einen planerisch sinnvollen Anknüpfungsbereich auf Höhe des Wegegrundstückes Nr. 147/8. In Kombination mit dem Geländeverlauf und dem Zuschnitt des Plangebietes ist das Repertoire an sinnvollen Erschließungsvarianten sehr begrenzt.

Beim Komplex Ver- und Entsorgung 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 eine weitere Freileitung innerhalb des Böschungsbereiches parallel zur Stockacher Strasse von Norden bis zur Parzelle

Nr. 147/8 trassiert worden. Auch hier ist ein Versetzen des vorhandenen Mastes und die Verlegung der Leitung aufgrund der überarbeiteten Erschließungsplanung im Bereich der Einmündung in das Neubaugebiet erforderlich.

Weiterhin zu beachten ist die in Nord-Süd-Richtung über das Gelände verlegte 2. Hauptleitung (DN 1600 StSw) und das F-Kabel im PVC – Schutzrohr (DN 100) der Bodenseewasserversorgung. Die Flächen, auf denen sich die Leitung und das Kabel befinden, sind erstens nicht bebaubar, zweitens sind entsprechende Abstände zur Leitung einzuhalten und drittens müssen diese Bereiche auch städtebaulich sinnvoll in die Gesamtplanung eingebunden werden.

Für die Versorgung des Gebietes mit Wasser ist das bestehende Leitungsnetz nicht ausreichend ausgelegt. Zur Gewährleistung einer gesicherten Wasserversorgung ist es erforderlich die in der Stockacher Strasse befindliche Leitung bis zur Einmündung in das neue Baugebiet zu verlängern, um von dort mit einer Stichleitung das Gebiet anzuschließen.

Das Areal des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Walpertsweiler und Bonndorf“. Westlich der Stockacher Strasse schließt unmittelbar die Grenze der Schutzzone II an. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des WSG „Walpertsweiler – Bonndorf“ vom 02.12.1998 sind zu beachten und einzuhalten.

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

Aufgrund der nordwestlich, nördlich und östlich unmittelbar angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ist infolge von Düngungsmaßnahmen und der Benutzung landwirtschaftlicher Fahrzeuge mit ortsüblichen Geruchs- und Lärmbelastigungen zu rechnen.

9). 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, die die Gestaltvorgaben der alten Ortslage bzw. regionaltypische Strukturelemente, wie z.B. Geschossigkeit, Höhenentwicklung, Dachform aufnimmt und umsetzt.

Außerdem sollen durch die Größe und die Zuschnitte der Parzellen sowie die relativ lockere Bebauung Möglichkeiten auch auf den privaten Flächen geschaffen werden, das anfallende Oberflächenwasser zum einen in Zisternen zu sammeln und zum anderen das überschüssige Regenwasser in einem modifizierten Entwässerungssystem abzuführen.

Ein wirtschaftliches Erschließungssystem soll zur Reduzierung der Kosten und der Flächenversiegelung beitragen.

Außerdem soll ein Kleinkinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahre mit eingeplant werden.

Angestrebt wird aber auch bestehende Defizite auszugleichen. Dazu zählt hier die Optimierung der fußläufigen Anbindung zum Altort sowie in die freie Landschaft.

Durch die Konzeption wird auch der in § 1 (5) BauGB als öffentlicher Belang in der Abwägung 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 zu den Biotopen und zur Hangkante beim Hohlweg im Osten mit dem weithin sichtbaren Baumbewuchs weitgehend zu wahren. Darüber hinaus steht auch der Erhalt der landschaftsprägenden Bäume und Gehölzbestände entlang der Kreisstraße, die sorgfältige Eingrünung des neuen Ortsrandes durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche und der Anlage einer neuen Streuobstwiese sowie die sorgfältige Durchgrünung des Gesamtgebietes im Zentrum der Planung.

Die Konzeption soll aber auch eine Realisierung in mehreren Bauabschnitten ermöglichen.

9.1 Art und Maß der Nutzungen

Der Bebauungsplan sieht eine Aufteilung mit insgesamt 28 Grundstücken vor. Davon sind 23 Einzel- und 5 Doppelhäuser bzw. 10 Doppelhaushälften geplant. Entsprechend der Nutzungsstruktur der unmittelbar angrenzenden Umgebung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ist die neue Bebauung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die geplanten Baukörper sind in 4 Wohnhöfen nachbarschaftlich einander zugeordnet mit dazwischen liegenden, verbindenden und nach außen vernetzenden Grünflächen. Es entstehen dadurch klar ablesbare Siedlungs- und Freiräume, die durch ein innerhalb der Grünflächen integriertes Fußwegenetz miteinander verbunden sind.

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 von 42° - 46° konzipiert. Bei der Dachform ist das Satteldach vorgesehen.

Die Breite der Baufelder ist mit maximal 9,50 m fixiert. 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 bei den freistehenden Einzelhäusern mit 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte mit 1 Wohneinheit angedacht. Für die Gebäude ist die offene Bauweise vorgesehen.

Die Grund- und Geschossflächen sind entsprechend der im Plan enthaltenen Hauptgebäude grundstücksspezifisch ermittelt worden und dort zu entnehmen. Die Garagen sind als Hausgaragen und separate Garagengebäude angedacht. Die Zufahrt kann als weiterer Stellplatz genutzt werden.

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. Generell ist anzuführen, dass die Festlegung der Höhen der geplanten Gebäude aufgrund der topographischen Situation und der exponierten Lage am Ortsrand auf das für ländliche Eigenheime übliche Maß fixiert werden soll. Der Bebauungsplan sieht deshalb insgesamt nur ein Vollgeschoss vor. Durch die Festlegung der maximalen Wandhöhe von 3,50 m bzw. 4,00 m (Kniestock von mindestens 0,80 m möglich) in Verbindung mit einem Satteldach und einer steilen Dachneigung zwischen 42° bis 46° ist aber eine annähernd zweigeschossige Ausnutzung realisierbar. Darüber hinaus sind durch die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhen die Belichtung des Untergeschosses und die Nutzung für Hobby- und Arbeitsräume bei den geplanten Gebäuden gewährleistet (s. Anlage 3. „Zusammenstellung der Festlegung der EFH bezogen auf die Geländehöhe“ (Stand 08.05.2002) und (Stand 28.10.2002)). Die Realisierung eines talwärts sichtbaren Hanggeschosses ist nicht vorgesehen.

Der in der südlichen Spitze des Plangebietes bereits vorhandene Wohn- und Nebengebäudekomplex ist entsprechend dem Bestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

9.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt von Westen über die unmittelbar angrenzende Stockacher Strasse (K 7786). Für die gebietsinterne Anbindung ist ein Anschluss rechtwinklig an die K 7786, entsprechend den Vorgaben des Straßenbauamtes vorgesehen (Knotenpunktform 3 der RAS-K-1 Ausgabe 1988; Eckausrundungen des untergeordneten Anschlusses mit einem dreiteiligen Kreisbogen $R_2 = 8$ m; Gradiente der Erschließungsstraße an die K 7786 ist nach Ziffer 3.1.3 der RAS-K-1). Mit der Ausgestaltung dieses neuen Einmündungsbereiches ist eine Verbreiterung des Gesamtfahrbahnquerschnittes über den bestehenden Fahrbahnquerschnitt der Stockacher Strasse hinaus verbunden (siehe Planzeichnung). Für die Umsetzung der vorab beschriebenen Planung, in Verbindung mit einer anzustrebenden Bepflanzung sind Grunderwerbsverhandlungen mit den Eigentümern der Flurstücke Nr. 151 und 167/13 zu führen. Das in diesem Bereich befindliche Wegkreuz ist ebenfalls nach Westen zu versetzen.

Im Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Kreisstraße sind darüber hinaus Sichtfelder nach RAS-K-1-88 festgelegt, um die Sichtverhältnisse an der K 7786 nicht zu beeinträchtigen.

- Sichtfelder ortsauswärts: T= 10m; L=110m, V 85= 70 km/h, Annäherungssichtweite
- Sichtfelder ortseinwärts: T= 10m; L=70m, V 85= 50 km/h, Annäherungssichtweite T

Die im Planteil fixierten Sichtfelder sind ständig von allen Sichtbehinderungen ab einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante und bis 2,50 m freizuhalten. Die Pflanzung im Bereich der Einmündung von

hochstämmigen Laubbäumen kann zugelassen werden, ebenso Pflanzungen bis zu einer Höhe von 0,80 m. Details sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der K 7786 sind wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs vom Straßenbauamt Überlingen nicht gestattet. Entsprechend den Planfestsetzungen sind entlang der K 7786 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ausgewiesen. Es besteht dort ein grundsätzliches Zufahrtsverbot, das auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben gilt.

Zur Kreisstraße ist außerdem vom Fahrbahnrand ein zu berücksichtigender Abstand von 15 m für Hochbauten einzuhalten. Dieses Anbauverbot wurde bei der Überplanung der Neubaugebietsflächen berücksichtigt. Lediglich eine Ausnahme besteht für das Baufenster südlich der Einmündung der Erschließungsstraße in die K 7786. Hier ist eine geringfügige Überschreitung, wie im Plan fixiert, in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Überlingen vorgesehen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, um die Sichtverhältnisse an der K 7786 nicht zu beeinträchtigen, sind innerhalb des o.g. 15 m breiten Streifens Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude gemäß § 2 (2) LBO handelt, nicht zulässig. Gleiches gilt auch für Werbeanlagen. Sie sind innerhalb der 15 m breiten von einer Bebauung freizuhaltenen Fläche entlang der Stockacher Strasse (K 7786) unzulässig.

Zur Akzentuierung der Ortseingangssituation, um dem Autofahrer zu verdeutlichen, dass von der außerorts zulässigen Geschwindigkeit 70 km/h auf die innerorts relevante Geschwindigkeit von maximal 50 km/h zu reduzieren ist sowie zur Ausgestaltung des Einmündungsbereiches Stockacher Strasse / Planstraße A, sind weitere Maßnahmen vorgesehen. Geplant ist neben der Ausbildung eines Baumtores, der Einbau einer Mittelinsel in der K 7786 sowie eine entsprechende Bepflanzung rechts und links der Kreisstraße bis zum neu anzulegenden Streuobstgürtel nach Norden. Zu diesem Zweck sind auf den Parzellen Nr. 151 und 167/13 großkronige, raumwirksame Bäume zu pflanzen. Auf den vorab genannten Parzellen befinden sich im Randbereich zur Kreisstraße schon einige Hochstammobstbäume. Lediglich zwei Bäume können in die Konzeption eingebunden werden. Die übrigen Bäume müssen wegen der vorgesehenen Planung an der Stockacher Strasse gefällt werden. Die neuen Baumstandorte halten vom Rand der befestigten Fahrbahn einen Mindestabstand von 4,50 m ein. Der normalerweise zu beachtende Regelaabstand von 6,00 m kann, nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt, unterschritten werden. Die Flächen, auf denen die Bäume vorgesehen sind, sind in einer Breite von ca. 8,00 m als öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün, festgesetzt.

Von der Bepflanzung dürfen keine unmittelbaren Gefahren für den Verkehr ausgehen. Die Neupflanzung von Bäumen entlang der K 7786 ist mit dem Straßenbauamt Überlingen abzustimmen.

Um zu vermeiden, dass die Neupflanzung einer solchen Baumreihe auf dem 8,00 m breiten Grünstreifen sich auf die Bewirtschaftung des angrenzenden Ackerlandes nachteilig auswirkt, wurde eine spezielle Pflanzliste „Straßenbäume westlich der Stockacher Strasse“ ausgearbeitet.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme sind Grunderwerbsverhandlungen notwendig, da das Areal nicht im Besitz der Stadt Überlingen ist.

Neben dem gestalterischen Vorteil und der klaren Definition des Ortseingangsbereiches ist durch die Geschwindigkeitsreduzierung auch eine verkehrsberuhigende Wirkung verbunden.

Im Zusammenhang mit dem Neuanschluss des Wohngebietes über den vorab beschriebenen Einmündungsbereich der Planstraße A in die Stockacher Strasse (K 7786) ist dieser Bereich, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sowie zur Reduzierung der Geschwindigkeit, in den Innerortsbereich einzubeziehen. Die damit verbundene Verlegung des Ortsbeginns und die Versetzung der Ortstafel sind geboten. Ein entsprechender Antrag ist von der Verwaltung der Stadt Überlingen zu stellen.

Hinzuweisen ist, dass die in der Planzeichnung für eine Bebauung ausgewiesenen Flächen im Immissionsbereich der K 7786 liegen. Das Baugebiet ist durch die Kreisstraße vorbelastet. (Verkehrsmengen laut Zählung 1995: DTV = 579 Kfz, MSV = 82 Kfz).

Die Planung für die innere Erschließung basiert aufgrund der ausschließlichen Funktion – Anliegerstraße bzw. Anliegerweg und den zu erwartenden geringen Verkehrsmengen bei insgesamt ca. 45 Wohneinheiten auf der Zielsetzung, das Gebiet als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen und die Straßenquerschnitte entsprechend zu konzipieren.

Vorgesehen ist die Grundstücksanbindung über ein Stichstraßensystem mit ausreichend dimensionierten Wendemöglichkeiten ($r = 6,00 \text{ m}$; für 3-achsige Müllfahrzeuge). Die Gesamtquerschnitte sind als Mischflächen auszubauen. Die Aufteilung sieht Fahrbahnbreiten von 5,50 m und 6,00 m (inklusive Bordstein) vor. Darüber hinaus sind punktuell 2,25 m breite Parkbuchten in Längsaufstellung versetzt angeordnet, Bestandteil der Planung. Die Parkierungsflächen sind für die Bereitstellung öffentlicher Stellplätze vorgesehen. Geplant ist, sie mit standortgerechten Bäumen einzugrünen und die Oberflächen mit einem wasserdurchlässigen, begehbaren Belag zu versehen.

Außerdem sind am Haupterschließungsstich zwei gemeinschaftliche Müllstandorte und an der Planstraße D ein weiterer Standort geplant. Das ist erforderlich, da an den Stichstraßen aufgrund ihrer geringen Länge (insgesamt ca. 30 Meter bzw. ca. 45 Meter), der gewählten Dimensionierung der Verkehrsfläche sowie zur Reduzierung der versiegelten Flächen lediglich eine Wendemöglichkeit für PKW eingeplant ist.

Ein separates Fußwegenetz, mit Gesamtquerschnitten von i.d.R. 2,50 m, sichert die gute und schnelle fußläufige Anbindung in die freie Landschaft und in die Ortsmitte. Die Führung der Wege wurde so gewählt, dass sie innerhalb der öffentlichen Grünflächen liegen. Es soll sichergestellt sein, dass das ebenfalls teilweise innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehene offene Muldensystem, im Süden des Plangebietes, zur Ableitung des Regenwassers bei den erforderlichen Pflegearbeiten erreichbar ist. Diese Arbeiten werden i.d.R. durch die Stadtgärtnerei ausgeführt. Eine Pflege dieser Flächen zu Fuß und mit Schubkarren

sowie über weite Distanzen ist den Angestellten der Stadtgärtnerei nicht zuzumuten. Aus diesen Gründen sind 2,50 m breite, mit Kleinfahrzeugen befahrbare Wege geplant. Für die Oberflächen der Wege sind waserdurchlässige Beläge vorgesehen.

Die nordöstlich gelegene, 3,00 m breite Wegeverbindung soll darüber hinaus die Erschließung der außerhalb des Plangebietes östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, so auch der Parzelle Nr. 147/6, gewährleisten.

Um die fußläufige Anbindung des Baugebietes in die Ortsmitte zu optimieren, ist im Süden des Plangebietes eine Fußwegrampe geplant. Die Trasse verläuft am Beginn des Hohlweges, zwar am Rande, aber doch innerhalb der Biotopfläche. Von Seiten des Naturschutzes wurde diese zusätzliche Beeinträchtigung des Biotops kritisiert und die geplante Trassierung kritisch hinterfragt.

Im Bebauungsplan war ursprünglich eine Gehwegneuanlage östlich des Flst.-Nr. 150, parallel zum Schuppen des Wohngebäudes Stockacher Strasse 40, somit außerhalb des Hohlwegbereiches gelegen, konzipiert. Aufgrund der Topographie und des großen Höhenunterschiedes von ca. 5,00 m auf einer Länge von ca. 10 m, war die Erschließung bei dieser Lösung nur über eine Treppenanlage möglich. Für Fußgänger mit Kinderwagen, Rollstuhlfahrer u.ä. schied diese Variante, bedingt durch den nicht zu bewältigenden Höhenunterschied, aus. Außerdem wäre zusätzlich eine ergänzende Fußwegverbindung in Form eines Gehweges parallel zur Stockacher Strasse erforderlich gewesen.

Um die gemäß § 24a Naturschutzgesetz notwendige Ausnahme von der Biotopschutzsatzung in Aussicht stellen zu können, wurde von den Vertretern der Naturschutzbehörde angeregt, weitere Erschließungsalternativen zu untersuchen. Ziel sollte es insbesondere sein, den Eingriff in den Bewuchs des § 24a Biotops auszuschließen oder so gering wie möglich zu halten. Durch den beauftragten Erschließungsplaner wurden weitere Möglichkeiten für eine fußläufige Anbindung des Baugebietes erarbeitet. Neben dem Ziel, den Eingriff in den Bewuchs des § 24a Biotops auszuschließen oder so gering wie möglich zu halten, wurde auch die Realisierbarkeit des Weges hinsichtlich Grunderwerb, Kosten und Zeitrahmen sowie die Akzeptanz und Sicherheit für die Fußgänger bei der Beurteilung der Konzepte berücksichtigt.

Die erste Variante sah die Gehwegneuanlage auf der östlichen Seite der Stockacher Strasse (K 7786) vor. Als straßenbegleitender, höhenmäßig abgesetzter Fußweg mit einer Breite von 1,50 m war die Trassenführung östlich der K 7786 nur im Bereich der dortigen Böschung realisierbar. Von Vorteil wäre, dass ein Überqueren der Kreisstrasse nicht notwendig ist, da die Wegführung parallel zur Strasse verlaufen würde. Im Bereich der bestehenden Bebauung auf der Parzelle Nr. 150 müsste aber noch Grunderwerb getätigt werden, da auch dort ein Gehweg in ausreichender Dimension fehlt. Eine zeitnahe Realisierung wäre dadurch fraglich. Auch wären die Fußgänger durch die Emissionen der vorbeifahrenden Fahrzeuge unmittelbar betroffen. Um eine ausreichende Wegebreite von 1,50 m im Bereich der Böschung zu gewährleisten, wäre ein erheblicher Eingriff in den Bestand notwendig. Das Abholzen eines Großteils, der dort vorhandenen, landschaftsprägenden Bäume, wäre unvermeidbar. Die vorhandene steile Böschung müsste mit einer durchgehenden Stützmauer gesichert werden. Außerdem wären umfangreiche Anpassungen an die Straßenentwässerung der K 7786 die Folge. Die Neuanlage mit einer Länge von ca. 200 m wäre sehr kostenintensiv.

Eine zweite Variante hatte die Verlängerung des Gehweges auf der westlichen Seite der Stockacher Strasse bis zur Einmündung der Planstraße A in das Neubaugebiet zum Inhalt. Bei diesem Konzept wäre, außer der Fortführung des bestehenden Fußweges bis zur Einmündung in das Baugebiet, der Bau einer Querungshilfe aus Sicherheitsgründen notwendig. Das Überqueren der Stockacher Strasse unter Zuhilfenahme der geplanten Mittelinsel zur Geschwindigkeitsdämpfung erscheint umwegig, da die Fußgänger auf Höhe der Einmündung, also auf direktem Weg, die Straße queren. Dadurch würde ein erhöhtes Gefahrenpotential für alle Verkehrsteilnehmer entstehen. Eine zeitnahe Realisierung ist auch hier unmöglich, da sowohl für die geplante Mittelinsel als auch für die Verlängerung des Gehweges Grunderwerb notwendig wäre. Darüber hinaus wären auch hier die Fußgänger durch die Emissionen der vorbeifahrenden Fahrzeuge unmittelbar betroffen und die Akzeptanz des Weges durch die zurückzulegende längere Distanz (Rückläufigkeit) fraglich. Eine Beeinträchtigung erhaltenswerter Grün- und Gehölzstrukturen wäre allerdings hier nicht gegeben.

Als dritte Möglichkeit war die fußläufige Erschließung über eine Wegerampe am Rande des § 24a Biotops untersucht worden. Ursprünglich standen sogar zwei Rampenalternativen zur Diskussion. Eine Lösung sah eine behindertengerechte Rampe vor. Die zweite hatte eine kinderwagengerechte Rampe zum Inhalt. Von den vorgelegten Konzepten bekam die kürzere, kinderwagengerechte Rampe den Vorzug. Bei dieser Lösung wird zwar auch in den Bewuchs des Hohlweges eingegriffen, es handelt sich aber zum einen um eine Randzone, die bereits vorbelastet ist. Zum anderen sind insgesamt nur ca. 350 - 400 m² des geschützten Areals unmittelbar durch die Planung tangiert. Von der Wegegabelung des Hohlweges kann der Fußweg durch eine bestehende Lücke im Böschungsbewuchs bis auf die obere Ebene geführt werden, ohne stark in die Grünstrukturen einzugreifen. Die erheblich längere, behindertengerechte Rampe hätte das § 24a Biotop weitaus gravierender beeinträchtigt.

Bei einer Steigung von ca. 15 % auf 25 – 30 Meter ist diese Strecke außerdem, wenn auch mit Schwierigkeiten und unter Mithilfe, für Rollstuhlfahrer zu bewältigen. Durch den Einbau von 1,50 m langen Zwischenpodesten im Abstand von ca. 10 m wird die Begehbarkeit erleichtert. Darüber hinaus sind Grunderwerbsverhandlungen bei dieser Lösung nicht notwendig, was eine zeitnahe und kostengünstigere Realisierung ermöglicht. Entscheidend ist aber auch, dass durch die direkte und von der Hauptstraße abgewandte Trassierung die Akzeptanz und größtmögliche Sicherheit gewährleistet ist.

Nach der Vorstellung der Erschließungsvarianten bei einem Koordinierungstermin wurde unter Abwägung aller Vor- und Nachteile von Seiten der Naturschutzbehörde die gemäß § 24a Naturschutzgesetz notwendige Ausnahme von der Biotopschutzsatzung für die kinderwagengerechte Rampe in Aussicht gestellt, da überwiegende Gründe des Gemeinwohls diese erfordern. Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden nicht für sinnvoll erachtet. Für die außerhalb des Plangebietes vorzusehenden Ersatzmaßnahmen sollte durch das Tiefbauamt kurzfristig eine Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten herbeigeführt werden.

9.3 Grünordnung

Als Basis für den Bebauungsplan, zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege, wurde für die 3,82 ha ein Grünordnungsplan mit Bestandsaufnahme, Bewertung und Maßnahmenkonzept durch das Atelier Dreiseitl erstellt. Die darin enthaltenden 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 die Baumöglichkeit auf den Parzellen 147/8, 147/10 und 148 sowie den Flächenanteilen der Flurstücke Nr. 147/1, 148/1, 148/2 und 149 anzusehen. Insbesondere mit dem Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Nutzfläche. Durch die Bebauung werden ökologische Funktionen beeinflusst und die Gebietsstruktur, das Orts- und Landschaftsbild sowie der Naturhaushalt beeinträchtigt.

Für das Plangebiet ergibt sich vor allem, aufgrund der nicht vermeidbaren Versiegelung, ein hohes Eingriffspotential. Beim Schutzgut Boden ist durch die Bebauung der Verlust von belebtem Boden, aufgrund der Versiegelung mit Gebäuden, Straßen und Wegen und der Veränderung der natürlichen Schichtung, gegeben.

Die Versiegelung und topographischen Veränderungen haben neben der Unterbrechung von Boden-Wasser-Luft-Austauschbeziehungen insbesondere die Störung der Speicher-, Absetz- und Filtereigenschaften der oberen Deckschicht des Bodens zur Folge. Darüber hinaus sind Schadstoffeinträge während der Bauphase möglich. Eine weitere Beeinträchtigung erfolgt durch die Verbringung von Aushub auf die Deponie. Durch die flächige Bodenversiegelung und den dauerhaften Verlust an gewachsenem, belebtem Boden ist die Beeinträchtigung hoch zu bewerten. Oberstes Gebot ist deshalb die Minimierung des Eingriffs in dieses Schutzgut.

Durch die Erweiterung des Ortes wird der Ortsrand in diesem Bereich völlig verändert. Aufgrund der exponierten Hanglage und der Lage am Siedlungsrand sind grünordnerische Maßnahmen in diesem Bereich besonders wichtig. Hier gilt es, die landschaftliche Einbindung des Planungsgebietes und insbesondere den Übergang zur Landschaft bewusst zu gestalten. Zur Akzentuierung der landschaftlichen Einbindung ist ein stark durchgrüntes Erscheinungsbild anzustreben.

Auf der Fläche des Plangebietes, die fast vollständig landwirtschaftlich genutzt wird, sind besonders zu schützende, faunistisch bedeutsame Bereiche selbst wenig vorhanden. Mit höherem Konfliktpotential behaftet ist jedoch zum einen der geringe Abstand der Bebauung bzw. Privatgärten zu dem östlich angrenzenden Hohlweg (§ 24a-Biotop). Durch Lärm, nächtlichen Lichteinfall und sonstige Störungen kann sich insbesondere die Fauna des Biotops verändern. Dies nicht allein durch die geringe Abstandsfläche, sondern auch durch den

Wegfall der angrenzenden Wiese als Nahrungs- und Bewegungsraum. Diese Beeinträchtigung wird auch durch die festgesetzten Maßnahmen, insbesondere die Ausbildung eines naturnah bepflanzten Pufferstreifens entlang des arten- und strukturreichen Hohlweges nur reduziert, aber nicht völlig ausgeglichen.

Zum anderen ist durch die neue kinderwagengerechte Fußwegrampe am Beginn des Hohlweges, somit innerhalb des § 24a-Biotops auf einer Fläche von ca. 350 - 400 m², eine direkte Beeinträchtigung des dort befindlichen Bewuchses zu verzeichnen. Ein gleichwertiger Ausgleich für diesen Eingriff ist nach Aussagen des Grünordnungsplaners im Gebiet nicht möglich. Durch die Prioritätensetzung zu Gunsten der Fußwegrampe mit dem Ziel für die überwiegend jungen Familien mit Kindern, die in dem Gebiet bauen werden, eine sichere, direkte und weitgehend straßenabgewandte fußläufige Anbindung an den Altort zu entwickeln, ist zur Umsetzung dieser Maßnahme eine Befreiung von den Regelungen der Biotopschutzsatzung durch das Tiefbauamt der Stadt Überlingen beantragt worden.

Von Seiten der Naturschutzbehörde wurde diese zusätzliche Beeinträchtigung des Biotops kritisiert und die geplante Trassierung kritisch hinterfragt. Bei einem Koordinierungstermin wurde den Vertretern der Naturschutzbehörde alle denkbaren Alternativen für eine fußläufige Anbindung in das Gebiet mit Vor- und Nachteilen präsentiert. Es konnte nachvollziehbar dargelegt werden, dass die kinderwagengerechte Rampe unter Würdigung aller Gesichtspunkte die beste Lösung darstellt (s. Punkt 9.2 Erschließung; Seite 15, 16). Die gemäß § 24a Naturschutzgesetz notwendige Ausnahme von der Biotopschutzsatzung für die kinderwagengerechte Rampe wurde von Seiten der Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt, da überwiegende Gründe des Gemeinwohls diese erfordern. Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden nicht für sinnvoll erachtet. Für die außerhalb des Plangebietes vorzusehenden Ersatzmaßnahmen sollte durch das Tiefbauamt kurzfristig eine Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten herbeigeführt werden.

Ein weiterer zentraler Punkt ist der Umgang mit dem Regenwasser. Das bestehende Wassersystem wird durch die Versiegelung und die Eingriffe in das Bodenregime beeinträchtigt. Auch ist der Eintrag wassergefährdender Stoffe möglich und durch die Versiegelung ist mit einer geringeren Neubildungsrate zu rechnen.

Durch eine Regenwasserbewirtschaftung, die soweit möglich, das Wasser im Gebiet hält, Versickerung und Verdunstung fördert, können die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser wesentlich minimiert werden. Zugleich könnte das Bewusstsein der Bevölkerung für Naturkreisläufe und -zusammenhänge gefördert werden.

Da die Ausweisung des Baugebietes die künftige Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in Bonndorf sichern soll, ist der Eingriff durch die Neubauung mit Gebäuden, Straßen und Wegen auf dem Areal aber als generell unvermeidbar zu betrachten. Die grundsätzliche Abwägung ist ja bereits im Flächennutzungsplan-Verfahren erfolgt. Der Landschaftsplan zeigt geringe Bedenken für eine reduzierte Bebauung entlang der Kreisstraße auf. Gegen eine Siedlungserweiterung nach Norden und Osten wurden starke Bedenken aufgrund der erheblichen Beeinträchtigung des Biotoppotentials, der Erholungsfunktion und des Landschafts- und Ortsbildes genannt. Diese Entwicklungsrichtung bildet jedoch die einzige Alternative für eine Siedlungs-

erweiterung. In allen anderen Bereichen sind keine Möglichkeiten mehr aufgrund der Topographie (im Westen und im Osten Hanglage), des empfindlichen Landschaftsbildes der Erholungslandschaft sowie der vorhandenen Lebensräume (Biotop) für die Tier- und Pflanzenwelt (Bachau im Süden, Streuobstwiesen, Hecken) und der landwirtschaftlichen Immissionen.

Somit stehen andere geeignete Ersatzflächen oder auch größere unbebaute Parzellen in der Innerortslage nicht zur Verfügung.

Der im Landschaftsplan zur Minimierung des Eingriffs vorgeschlagene Erhalt der Streuobstwiese wurde beachtet. Gleiches gilt für den größten Teil des Hohlweges (§ 24a-Biotop). Lediglich ein Areal von ca. 350 - 400 m² am Beginn des Hohlweges wird durch die kinderwagengerechten Rampe beeinträchtigt. Ersatzmaßnahmen dafür sind außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten vorgesehen.

Auch der überwiegende Teil der landschaftsprägenden Bäume und Gehölze entlang der Kreisstraße konnte erhalten werden. Bis auf einen Baum im Bereich der neuen Einmündung der Erschließungsstraße in die K 7786 sowie drei Exemplare westlich der Kreisstraße konnten alle vorhandenen Bäume erhalten werden.

Die als Empfehlung zur Kompensation des zu erwartenden Eingriffspotentials genannten Maßnahmen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls berücksichtigt.

Der Erwerb einer Ausgleichsfläche im Nordosten auf Flst.-Nr. 147/7 wurde getätigt. Dort ist eine Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme verbindlich festgesetzt. Auch die auf Flst.-Nr. 147/9 im Flächennutzungsplan ausgewiesene Ausgleichsfläche im Norden des geplanten Wohngebietes zur Sicherung der geplanten Ortsrandeingrünung konnte gekauft und im zeichnerischen Teil entsprechend überplant werden.

Durch die Festsetzung dieser Areale als mit Obstbäumen zu bepflanzende „Streuobstwiese“ ist die neue, landchaftstypische Eingrünung und die Schaffung eines Pufferbereiches zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen gesichert. Zur Gewährleistung der langfristigen Entwicklung, Sicherung sowie der Pflege der geplanten extensiv genutzten Hochstammobstwiesen sind vertragliche Regelungen hinsichtlich der Hochstammobstpflge und des 2-maligen Pflegeschnittes zu veranlassen. Bei der Pflanzung der Obsthochstämme sind wegen der Feuerbrandgefahr wenig feuerbrandgefährdete Sorten auszuwählen. Es wird angeregt dort historische und seltene Hochstammobstgehölze zu pflanzen. Für die Umsetzung der Maßnahme ist eine Vorlaufzeit von 2- 3 Jahren notwendig.

Insgesamt betrachtet, sind dies sehr weitreichende Maßnahmen. Darüber hinaus wurden noch weitere Festsetzungen getroffen. Insbesondere handelt es sich dabei um die Ergänzung des Strauchbestandes entlang der Kreisstraße, den standortverbindlichen Eintrag von Bäumen auf den Privatgrundstücken entlang der Böschungskante zur K 7786, die Ausbildung eines naturnah bepflanzten Pufferstreifens entlang des arten- und strukturreichen Hohlweges und wie vorab schon erwähnt, als Ausgleich für den Eingriff in die Strukturen des Biotops durch die Fußwegrampe, sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten vorgesehen.

Außerdem ist ein Kleinkinderspielplatz mit einer Gesamtgröße von ca. 600m² im Osten des Plangebietes im Bereich der Böschungskante gelegen, fußläufig gut erreichbar, eingeplant. Aufgrund des geringen Abstandes

zu dem nach § 24a NatSchG Baden-Württemberg als Biotop geschützten Hohlweges sollte dort zum Schutz des Biotops ein mit Sträuchern bepflanzter Zaun vorgesehen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 16.210 m² (42,35 % der Gesamtfläche des Plangebietes) als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

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

9.3.1 Maßnahmen zum Schutzgut Boden

Der Eingriff in das Bodengefüge durch Versiegelung und die Veränderung des gewachsenen Bodengefüges macht einen wesentlichen Teil des Eingriffes aus. Er kann jedoch nur indirekt über andere Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen werden langfristig Flächen vor einer fortschreitenden Versiegelung bewahrt. Die Extensivierung von Bewirtschaftung unterstützt die langfristige Entwicklung und Etablierung eines weitgehend natürlichen Prozessen unterliegenden Bodengefüges. Den öffentlichen Eingriffen (Planstrasse, Erweiterung Stockacher Strasse) werden die Ausgleichsflächen A2, A3, A6, A7 zugeordnet, den privaten Eingriffen werden die Ausgleichsflächen A1, A4, A5, A8 zugeordnet.

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

Festsetzung gemäß §74 LBO Abs. 3 Nr.1 LBO

Bei den Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden, gemäß § 4 BodSchG und § 1a BauGB, zu berücksichtigen.

9.3.2 Maßnahmen zum Schutzgut Grundwasser

Auf den nicht überbauten Grundstücksteilen werden zur Minimierung der Versiegelung für Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten nicht versiegelte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt. Als mögliche Belagsarten sind wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder wasserdurchlässiges Pflaster zu verwenden.

Festsetzung über: §9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, §74 Abs.1 Nr.3 LBO

Das von den Dächern und befestigten Straßen- und Hofflächen abzuleitende Oberflächenwasser ist entsprechend, der im Plan dargestellten Zuordnung, in die Versickerungs- und Retentionselemente einzuleiten. Ein bestimmter Anteil des Oberflächenwassers muss auf den einzelnen Grundstücken abgewirtschaftet werden. Die Bemessung der Rückhalte- und Versickerungselemente und ihre endgültige Ausgestaltung wird nach

dem Regelwerk der ATV "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser" und nach den örtlichen Verhältnissen vorgenommen.

Festsetzung über: §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, §74 Abs.3 Nr.2 LBO

Die Flächen, die für die oberflächige Regenwasserbewirtschaftung benötigt werden, sind naturnah anzulegen. Die Gräben und auch die größeren Retentionsbereiche sollen harmonisch in die Umgebung integriert werden, zum einen lage- und höhenmäßig und zum anderen über eine entsprechende, standortgerechte, heimische Bepflanzung. Es sind mindestens 20% der Fläche mit Sträuchern der Auswahlliste (siehe Pflanzliste IV) zu bepflanzen. Je 200 m² sind mindestens 1 hochstämmiger Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Dabei sind insbesondere die größeren Retentionsbereiche pflanzlich zu arrondieren. Die Flächen sind mit einer Wiesensaatgutmischung für wechselfeuchte Lagen einzusäen. Mindestpflanzgröße Sträucher: v.Str. 100-150, 3-5 Triebe, Mindestpflanzgröße Bäume: HSt, StU. 10/12. Ausgleichsflächen A5.

Festsetzung über: §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Flächen, die für die oberflächige Regenwasserbewirtschaftung benötigt werden, sind naturnah anzulegen. Die Gräben sollen harmonisch in die Umgebung integriert werden, zum einen lage- und höhenmäßig und zum anderen über eine entsprechende, standortgerechte, heimische Bepflanzung. Gemäß Planeintrag sind Obsthochstämme (siehe Liste VI) zu pflanzen. Die Flächen sind mit einer Wiesensaatgutmischung für wechselfeuchte Lagen einzusäen. Ausgleichsflächen A8.

Festsetzung über: §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das Anlegen von Zisternen wird zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes gemäß § 74 (3) LBO für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

9.3.3 Maßnahmen zum Schutzgut Arten und Biotope

Erhalt und Entwicklung der Böschungsbepflanzung zur Stockacher Strasse. Ziel ist es einen dicht bepflanzten Grünstreifen zu entwickeln. In Teilbereichen muss deshalb nachgepflanzt werden. Die Grundlage der Artenauswahl stellt die Pflanzenauswahlliste IV Sträucher dar. Mindestpflanzgröße: v.Str. 100-150, 3 - 5 Triebe. Ausgleichsfläche A6.

Festsetzung über §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhalt der im Gebiet vorhandenen Einzelbäume (im wesentlichen Obstbäume)

Festsetzung über §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird empfohlen, bei der Verwendung der Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten mit Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden. Es sind Lampen mit möglichst niedriger Leuchtpunkthöhe und mit waagrechtlicher Lichtabstrahlung nach unten zu verwenden.

Zum Schutz des arten- und strukturreichen Baum- und Strauchbestandes entlang des Hohlweges wird ein Pufferstreifen festgesetzt, der naturnah zu bepflanzen ist. Grundlage der Artenauswahl stellt die Pflanzliste IV Sträucher dar. Mindestpflanzgröße: v.Str. 100-150, 3-5 Triebe. Auf den direkt angrenzenden Privatgrundstücken ist besonders darauf zu achten, dass die aus dem Gründordnungsplan übernommenen und im Bebauungsplan festgesetzten Inhalte insbesondere im Hinblick auf die Artenauswahl der Bepflanzung und die Ausbildung der Grundstückseinfriedung (Bodenfreiheit bei Zäunen) eingehalten werden. Das § 24a-Biotop darf durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Während der Bauphase sind die Regeln der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden. Ausgleichsfläche A4.

Festsetzung über §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Ein Teil der Ausgleichsfläche im Osten und der Bereich der Streuobstwiesen wird als extensiv zu entwickelnde Wiese angelegt. Dazu muss über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren das anfallende Mähgut abtransportiert werden. Die Mahd muss dreimal pro Jahr erfolgen. Im vierten und fünften Jahr wird über punktuelle Einsaaten/Anpflanzungen die Artenvielfalt ergänzt. Ausgleichsflächen A1 - A3

Festsetzung über §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.3.4 Maßnahmen zum Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Übergang zur Landschaft wird im Norden und Osten durch eine Streuobstwiese gestaltet. Die Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Sorten sind der Pflanzliste VI zu entnehmen. Mindestpflanzgröße: Wurzelackte, dreijährige Hochstämme. Ausgleichsflächen A1,

Festsetzung über §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Entlang der Planstrassen A – E wird ein Pflanzgebot mit Bäumen festgelegt. Die Lage der im Plan eingezeichneten Baumstandorte ist verbindlich. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Pflanzgebot A: Hainbuchen - *Carpinus betulus*, HSt, Stu. 10/12. Festsetzung über §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Entlang der Stockacher Strasse werden im Bereich der Einmündung in das Baugebiet auf der westlichen Straßenseite Bäume verbindlich festgesetzt. Die Lage der im Plan eingezeichneten Standorte ist verbindlich. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Arten sind der Pflanzenliste III Straßenbäume westlich der Stockacher Strasse zu entnehmen.

Pflanzgebot A1: Laubbaum HSt. Stu. 16/18. Ausgleichsfläche A7. Festsetzung über §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Entlang des Fußweges Richtung Norden soll eine wegbegleitende Baum- und Strauchvegetation entstehen. Dafür sollen auf dieser Fläche mindestens die folgende Anzahl an Pflanzen aus den Pflanzlisten I, II und IV gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden: 5 Laubbäume 1. Ordnung, HSt, Stu. 10/12, 2 Laubbäume 2. Ordnung HSt, Stu. 10/12 und 40 Sträucher, v.Str. 100-150, 3-5 Triebe. Ausgleichsfläche 2

Festsetzung über §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den privaten, nicht überbaubaren Flächen werden Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Baum und je angefangene 100 m² Grundstücksfläche 5 Sträucher zu pflanzen. Im Plan standortlich festgesetzte Bäume werden auf die nachzuweisende Menge an Bäumen angerechnet. Die Arten sind der, nicht als abschließend zu betrachtenden Liste I, II und IV zu entnehmen. Das Pflanzen von exotischen Koniferen oder Nadelbäumen wird nicht angerechnet. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Festsetzung über §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An Garagen oder Carports ist mindestens 1 Seite zu begrünen (s. Pflanzliste V). Geschlossene Wandflächen an Nebengebäuden über 10 m² sind ebenfalls zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Festsetzung über §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Einfriedungen sind als Gehölzhecke mit standortgerechten Laubgehölzen, als transparente Holzzäune mit senkrechter Lattung, oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzung durch laubtragende Hecken/Sträucher (gemäß Pflanzliste IV) auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm einhalten.

Festsetzung über § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freianlagen ist in einem Freiflächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die Bepflanzung der Flächen muss spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen. Es sind überwiegend die in der Pflanzenauswahlliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden.

Festsetzung über § 74 Abs. 3 Nr.1 LBO

9.3.5 Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima wird indirekt durch andere Festsetzungen gefördert. (Durchgrünung, oberflächige Regenwasserbewirtschaftung, etc.)

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

Nach Umsetzung aller dargestellten grünordnerischen Maßnahmen ist eine Kompensation, der durch die Neubebauung und die Anlage der Erschließungsflächen auftretenden Eingriffe, gegeben. Nicht berücksichtigt ist jedoch der Eingriff durch die kinderwagengerechte Fußwegrampe am Beginn des Hohlweges innerhalb des § 24a Biotops auf einer Fläche von ca. 350 - 400 m². Ein gleichwertiger Ausgleich ist nach Aussagen des Grünordnungsplaners im Gebiet nicht möglich. Um die Realisierung dieser Maßnahme zu ermöglichen, ist eine Befreiung von den Regelungen der Biotopschutzsatzung durch das Tiefbauamt der Stadt Überlingen beantragt worden. Die gemäß § 24a Naturschutzgesetz notwendige Ausnahme von der Biotopschutzsatzung für die kinderwagengerechte Rampe wurde von Seiten der Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt, da überwiegende Gründe des Gemeinwohls diese erfordern. Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden nicht für sinnvoll erachtet. Für die außerhalb des Plangebietes vorzusehenden Ersatzmaßnahmen soll durch das Tiefbauamt kurzfristig eine Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten herbeigeführt werden.

Die vom Grünordnungsplaner als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten und in den Bebauungsplan übernommenen Areale, befinden sich alle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Um die erforderliche Zuordnung dieser Flächen 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 – A8 entsprechend differenziert bezeichnet in den Bebauungsplan übernommen worden. Die ausgewählten Flächen sind so den geplanten Maßnahmen jeweils nachvollziehbar zugewiesen.

Die Ausgleichsflächen A2, A3 und A6 (einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden den Planstraßen A – E, die Fläche A7 der Erweiterung der Stockacher Strasse und die Ausgleichsflächen A1, A4, A5 sowie A8 den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baugrundstücken zugeordnet.

9.4 Ver- und Entsorgung

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

So ist nach Auskunft des Gas- und Elektrizitätswerkes Singen auch die Versorgung des Baugebietes mit umweltschonender Energie realisierbar.

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Gewährleistung einer optimalen baulichen Nutzung der Gesamtfläche ist die Verkabelung der vorhandenen, das Areal des Bebauungsplanes von Norden nach Süden überspannenden 20 kV - Freileitung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Zur Anbindung an die bestehende Freileitung sind zwei Kabelführungsmaste (KEM) notwendig. Entsprechend den Vorgaben der EnBW Regional AG wurden zwei Standorte in das Konzept aufgenommen.

Die EnBW Regional AG plant darüber hinaus die elektrische Energieversorgung über ein neu zu erstellendes 0,4-kV-Kabelnetz sicherzustellen, das durch eine neue Umspannstation eingespeist wird. In diesem Zusammenhang ist ein Stationsplatz mit einer Größe von ca. 3,0 x 3,5 m direkt an der öffentlichen Planstrasse A gelegen, ebenfalls in den Plan festgesetzt worden.

Für eine gesicherte Versorgung des Gebietes mit Strom müssen außerdem Versorgungskabel neu verlegt werden. Die geplanten Trassen liegen gemäß den Vorgaben bzw. nach Abstimmung mit der EnBW Regional AG alle innerhalb öffentlicher Flächen. Der Verlauf der Kabel ist im Plan berücksichtigt.

Außerdem befindet sich eine weitere Freileitung im Bereich der Böschung parallel zur Stockacher Strasse. Auch hier sind ein Versetzen des vorhandenen Mastes und eine Verlegung der vorhandenen Leitung aufgrund der überarbeiteten Erschließungsplanung im Bereich der Einmündung in das Neubaugebiet erforderlich.

Für die Versorgung des Gebietes mit Wasser ist das bestehende Leitungsnetz nach Auskunft der Stadtwerke Überlingen GmbH nicht ausreichend ausgelegt. Für die Gewährleistung einer gesicherten Wasserversorgung muss die in der Stockacher Strasse befindliche Leitung bis zur Einmündung in das neue Baugebiet verlängert werden, um von dort aus mit einer Stichleitung das Gebiet anzuschließen.

Im Bereich des Neubaugebietes müssen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) in entsprechender Anzahl und Entfernung vorhanden sein. Der Standort etwaiger Hydranten ist mit der Feuerwehr abzustimmen.

Das Entwässerungskonzept des neuen Baugebietes sieht eine Trennkanalisation vor.

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird in einem neuen Schmutzwasserkanal gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal in der Stockacher Strasse geleitet. Der vorhandene Mischwasserkanal ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Wassermenge aufzunehmen.

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser soll dezentral dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Aufgrund der vorgefundenen Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nur eingeschränkt möglich.

Bei der geplanten Entwässerung wird deshalb angestrebt,

- Direktabflüsse in Mulden-Rigolen und Retentionsbecken zwischenzuspeichern.
- Bei extremen Niederschlägen die anfallenden Wassermassen verzögert in den bestehenden Graben ca. 100 m westlich des Baugebietes einzuleiten.
- Die teilweise Versickerung, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen.

Ziel der Rückhaltung in den Mulden-Rigolen und Retentionsbecken ist die Schließung des kleinräumigen Wasserkreislaufes sowie die Verbesserung des Kleinklimas.

Darüber hinaus ist die Möglichkeit, einen Teil des anfallenden Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken in Zisternen zu sammeln, verbindlich in der Satzung festgesetzt.

Die Detailplanung der Entwässerung erfolgt im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung.

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

Aufgrund der voraussichtlichen Höhen des Schmutzwasserkanals sind bei den neu zu erstellenden Gebäuden in den Kellergeschossen außerdem entsprechende Pumpeinrichtungen vorzusehen.

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 Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist der Deutschen Telekom AG Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 6 Monate vorher schriftlich mitzuteilen. Weiterhin zu beachten ist die in Nord-Süd-Richtung über das Gelände unterirdisch verlegte Hauptleitung der Bodensee-Wasserversorgung BWV NW 1600 und das F-Kabel im PVC-Schutzrohr (DN 100).

Es besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung (BWV) mit dem Inhalt, dass die Bodensee-Wasserversorgung die Wasserleitung mit Betriebszu-

behör dauernd dort belassen, bestimmungsgemäß benutzen, jederzeit für Betrieb, Untersuchung, Unterhaltungen, Änderungen und Erneuerungen erforderlichen Arbeiten und Aufgrabungen vornehmen und das Grundstück zu diesem Zweck durch Beauftragte betreten lassen darf. Der bzw. die Grundstückseigentümer verzichtet(n) auf einem Geländestreifen, durch den die Wasserleitung führt, in einer beidseitig von der Rohrmitte gemessenen Breite von je 3,00 m Einrichtungen zu treffen, die die Sicherheit der Leitungen gefährden, insbesondere Gebäude zu errichten oder Bäume zu pflanzen. Im Plan ist aus diesem Grund ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB für die vorhandene Fernwasserleitung einschließlich Betriebszubehör festgesetzt worden. Das Leitungsrecht hat die erforderliche Breite von 6 m, jeweils zur Hälfte beidseits der Rohrachse. Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde darüber hinaus der einzuhaltende Mindestabstand zur Leitungsachse DN 1600 von 5,00 m eingehalten.

Die getroffenen Festsetzungen im Bereich der Anlagen der BWV, die auch nach der Bebauung eine uneingeschränkte Zugänglichkeit gewährleisten, wurden von der BWV befürwortet. Angeregt wird lediglich die Gradientenfestlegung der Wohnstraßen über die Leitung sowie auch die im Zuge der Erschließung geplanten Kreuzungen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der Bodensee-Wasserversorgung BWV rechtzeitig abzustimmen.

10). Plandaten

Gesamtgröße des Bebauungsplangebietes	38.274 m ²	100,00 %
- Wohnbauflächen	16.144 m ²	42,19 %
- öffentliche Grünflächen	16.210 m ²	42,35 %
- Verkehrsflächen insgesamt (Fahrbahn, Schrammbord, Wege) davon bestehende K 7786 2.048m ²	5.920 m ²	15,46 %
Anzahl der Bauplätze		28
Anzahl der geplanten Gebäude		23 Einzelhäuser
		5 Doppelhäuser bzw. (10 Doppelhaushälften)
Anzahl der Hauseinheiten		33 HE
Anzahl der Wohneinheiten		45 WE
Zu erwartender Einwohnerzuwachs (bei ca. 3 EW/WE)		135 EW

11). Kosten

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

- Straßen, Wege und Beleuchtung	€ 240.000,00
- Abwasserbeseitigung	€ 440.000,00
- öffentliche Grünflächen / Bepflanzung	€ 95.000,00

12).Bodenordnende Maßnahmen

Der Großteil der überplanten Grundstücke einschließlich der Ausgleichsflächen konnte von der Stadt Überlingen erworben werden. Allerdings geht erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Parzelle Nr. 147/7 in das Eigentum der Stadt Überlingen über. Auch verbleibt der größte Teil des Flurstücks Nr. 148/2 in privatem Eigentum. Lediglich Flächenanteile im Südosten und Südwesten, die als Öffentliche Grünflächen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, müssen von der Stadt Überlingen erworben werden. Darüber hinaus sind für die Teilflächen der Flurstücke Nr. 151 und 167/13, die aufgrund der geänderten Erschließungsplanung im Einmündungsbereich in die K 7786 notwendigerweise ins Plangebiet einbezogen sind noch Grunderwerbsverhandlungen zu führen.

Bodenordnende Maßnahmen sind somit erforderlich.

13). Sonstige rechtliche Maßnahmen

Die Leitungsrechte sind grundsätzlich durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten abzusichern.

Überlingen, den 19.02.2003



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



Stadt Überlingen, den 19. DEZ. 2003



 Oberbürgermeister