

„Seehalden- Schreibersbildstraße“

Textteil



**STADT ÜBERLINGEN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„SEEHALDENSTRASSE / SCHREIBERSBILDSTRASSE“
in Überlingen am Bodensee**

Teil 1

Inhalte in Fassung vom 05.05.2015:

Teil 1

- 1. Zusammenfassende Erklärung**
- 2. Planteil**
- 3. Textteil und Begründung**
- 4. Örtliche Bauvorschriften**

Teil 2

- 5. Umweltbericht**

Satzungsbeschluss Gemeinderat:	17.06.2015
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung:	16.07.2015

ZUSAMMENFASSE ERKLÄRUNG

Bebauungsplan „Seehaldenstraße / Schreibersbildstraße“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan „Seehaldenstraße / Schreibersbildstraße“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften sind vom Gemeinderat der Stadt Überlingen am 17. Juni 2015 als jeweils selbstständige Satzung beschlossen worden. Sie wurden mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt „Hallo-Ü“ am 16. Juli 2015 rechtsverbindlich.

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

1. Umweltbelange

Gemäß § 1a BauGB ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich von Eingriffen „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Des Weiteren sind gem. § 18 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 (Eingriffsregelung) nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan „Seehaldenstraße / Schreibersbildstraße“ liegt mit Ausnahme der drei Baugrundstücke im Westen, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Innenbereich gem. § 34 BauGB). Demnach ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. §§ 18ff BNatSchG im vorliegenden Fall lediglich für die drei Baugrundstücke im Westen des Plangebietes (Gesamtgröße 3.200 m²) anzuwenden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB und eine artenschutzrechtliche Prüfung für das gesamte Plangebiet erarbeitet sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für die neuen Baugrundstücke im Westen erstellt.

1.1. Artenschutzfachliche Beurteilung

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 42 **Vogelarten** beobachtet. Besonders hervorzuheben sind Grünspecht (nach § 7 Abs. 2 BNatSchG streng geschützt), Mauersegler (Rote Liste BW, nach § 7 Abs. 2 BNatSchG besonders geschützt) und Mehlschwalbe (Rote Liste BW, nach § 7 Abs. 2 BNatSchG besonders geschützt).

Für den Grünspecht sind ausreichend Ausweichlebensräume im näheren und weiteren Umfeld vorhanden. Im Rahmen von Abrissgenehmigungen ist grundsätzlich zu prüfen, ob das entsprechende Gebäude einen Brutplatz für Mauersegler oder Mehlschwalben darstellt. Ist dies der

Fall, so ist durch geeignete Maßnahmen die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern.

Bei den weiteren Brutvögeln handelt es sich überwiegend um Arten, die häufig in Siedlungsgebieten bzw. an Siedlungsrandern vorkommen. Hier ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan keine Verschlechterung des Erhaltungszustands erfolgt.

Das Wohngebiet und die angrenzenden Strukturen bieten **Fledermäusen** einen vielfältigen Lebensraum. Jagdflüge konnten im Untersuchungsgebiet für die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus festgestellt werden. Im Rahmen von Abrissgenehmigungen ist grundsätzlich zu prüfen, ob das entsprechende Gebäude ein Quartier für Fledermäuse ist. Ist dies der Fall, so ist durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG (so genannte CEF-Maßnahmen) zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

1.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Kompensation

Nach Durchführung der vorgesehenen internen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahme ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Überschuss an Biotopwertpunkten, welches das Defizit beim Schutzgut Boden ausgleicht. Für die Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaftsbild und Sachgüter ist der Eingriff durch die Planung (Vermeidung, Minimierung, Kompensation) kompensiert, so dass kein weiterer Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich ist.

Mit Realisierung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff hinsichtlich aller Schutzgüter ausgeglichen.

2. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Lauf des Planungsprozesses sind seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 1997 drei Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt worden. Während der ersten beiden Offenlagen (2008 und 2011) sind insbesondere aus der Öffentlichkeit eine Vielzahl von Stellungnahmen eingegangen, die sich schwerpunktmäßig mit dem geplanten Straßenausbau befassten.

Da nach der zweiten Offenlage sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig neu konzipiert und auch die Straßenplanung grundsätzlich überarbeitet wurde, fokussieren sich die folgenden Ausführungen auf den Umgang mit den während der dritten Offenlage (2014) eingegangenen Stellungnahmen.

2.1. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der dritten Behördenbeteiligung gingen insgesamt zwanzig Stellungnahmen ein, von denen sechs Anregungen oder Hinweise enthielten. Zum Teil waren diese bereits in den Planunterlagen berücksichtigt, weshalb nachfolgend nur auf die wichtigsten Anregungen eingegangen wird.

Das Polizeipräsidium Konstanz wies auf die mit einer Ausweisung von Tempo-30-Zonen einhergehenden erforderlichen baulichen und verkehrsrechtlichen Anforderungen hin, die jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind und somit nicht berücksichtigt wurden.

Das Landratsamt Bodenseekreis teilte verschiedene Anregungen und Hinweise zum Umweltbericht und zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Bebauungsplan mit, die entsprechend berücksichtigt wurden. Lediglich die gewünschte weitere Konkretisierung der CEF-Maßnahmen konnte nicht vorgenommen werden, da dies in dieser pauschalen Form, d.h. ohne Vorliegen einer konkreten Abriss- oder Baugenehmigung, nicht möglich und auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Auch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und die Erhaltungsbindung von Bäumen wurden nicht geändert, da der vom Landratsamt angeführte Widerspruch nach erneuter Überprüfung nicht existiert.

Die Feuerwehr Überlingen wies auf die Anforderungen der Löschwasserversorgung sowie der Aufstellflächen hin, die jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind und daher nicht berücksichtigt wurden. Die von der Feuerwehr ausdrücklich befürwortete Schaffung einer westlichen Notzufahrt für Einsatzfahrzeuge ist durch die vorgesehene Verbreiterung der Fußwegeverbindung zwischen Seehaldenstraße und Wilhelm-Beck-Straße bereits gewährleistet.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat 21 nahm Bezug auf die Erforderlichkeit einer Wendeanlage am Ende der Seehaldenstraße und wies auf das Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge hin. Aufgrund der schwierigen Bestandsgebietsüberplanung wurde auf die Einrichtung einer weiteren Wendeanlage am Ende der Seehaldenstraße verzichtet. In der Mitte der Seehaldenstraße befindet sich eine Wendeanlage, die ausreichend dimensioniert ist, um von dreiachsigen Müllfahrzeugen genutzt zu werden. Die Mülltonnen aus dem westlichen Bereich sind von den Bewohnern wie bisher bis dorthin zu bringen. Es ist somit sichergestellt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Müllfahrzeuge nicht rückwärtsfahren müssen. Die westlich der Wendepalette gelegenen fünf Gebäude/Grundstücke verfügen jeweils über eigene Stellplätze und Wendemöglichkeiten, so dass die Benutzer des westlichen Straßenabschnitts mit ihren Fahrzeugen entsprechend wenden können.

Die den örtlichen Gegebenheiten geschuldete Straßenplanung berücksichtigt somit in ausreichendem Maße die Belange der die Straße nutzenden Anlieger und den Aspekt der Müllentsorgung.

2.2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der dritten Offenlage sind 43 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen, die sich vor allem mit den folgenden Aspekten befassten:

- Erforderlichkeit und Ausgestaltung der Fußwegeverbindung zwischen der Seehaldenstraße und der Wilhelm-Beck-Straße
- Straßenplanung auf Höhe der Gebäude Seehaldenstr. 8 und 8a
- Erforderlichkeit und Ausgestaltung des Straßenausbaus Seehaldenstraße allgemein
- Erforderlichkeit und Ausgestaltung des Straßenausbaus Schreibersbildstraße allgemein
- Erforderlichkeit einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge in der Seehaldenstraße

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden nach der dritten Offenlage in den Bebauungsplanunterlagen einige Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, wie z.B. die Anpassung der Straßenplanung im Bereich der Gebäude Seehaldenstr. 8 und 8a sowie im Bereich des Flurstücks 2440/3 oder die Veränderung eines Baufensters auf zwei Flurstücken. Da die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, war keine weitere Offenlage des Bebauungsplans erforderlich.

Den weiteren Anregungen und Hinweisen konnte aus den in der Abwägung ausführlich dargestellten Gründen nicht gefolgt werden. Viele der in den Stellungnahmen genannten Aspekte sind zudem nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und daher nicht relevant.

3. Planungsalternativen

Beim Bebauungsplangebiet „Seehaldenstraße / Schreibersbildstraße“ handelt es sich um ein weitestgehend bebautes Wohngebiet, in dem im Rahmen des § 34 BauGB bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten bereits gegeben waren. Insbesondere im westlichen Teil sind große durchgrünte Grundstücke mit einer aufgelockerten Bebauung vorhanden. Diese über Jahrzehnte gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und gleichzeitig eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden. Vereinzelt sind Baulücken vorhanden, die besonders hinsichtlich des Maßes der baulichen Entwicklung einer sorgfältigen Überplanung bedurften. Um die Eigenheiten des Plangebiets situationsgerecht berücksichtigen und u.a. das Maß der baulichen Nutzung differenziert festlegen zu können, ist das Plangebiet in „Quartiere“ aufgeteilt worden. Zielsetzung war einerseits die Berücksichtigung des vorhandenen Bestands, andererseits die Ermöglichung einer angemessenen und verträglichen Nachverdichtung. Im Ergebnis wurde die bauliche Nutzung der Grundstücke durch differenzierte Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche, zur maximalen Gebäudelänge, zur Baufenstertiefe und zur Wand- und Gebäudehöhe begrenzt.

Zusammenfassend sind der Bebauungsplan und die darin getroffenen Festsetzungen erforderlich, um eine ordnungsgemäße Erschließung und eine geordnete städtebauliche Ordnung und Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten.

Überlingen, den 7. Juli 2015



Axel Philipp
Abteilung Stadtplanung

**TEXTTEIL
&
BEGRÜNDUNG**

Große Kreisstadt Überlingen



Bebauungsplan „Seehaldenstraße / Schreibersbildstraße“

Textteil und Begründung

Inhaltsverzeichnis

I.	Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen	1
II.	Hinweise	9
III.	Begründung	11
1.0	Räumlicher Geltungsbereich	
2.0	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet	
3.0	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	
4.0	Erläuterung zu den Planfestsetzungen	
5.0	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	
6.0	Gestaltung	
7.0	Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
8.0	Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte	
9.0	Flächenbilanz	
10.0	Kosten der Planung und der Erschließung	

I. Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher und gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Überlingen hat am 17.06.2015 die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan "**Seehaldenstraße / Schreibersbildstraße**" als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan vom 05.05.2015 maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen:

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

4.1 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse

4.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):

Die erklärenden Systemzeichnungen sind Bestandteil der Höhenfestsetzungen.

Flächenschwerpunkt:

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist, bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

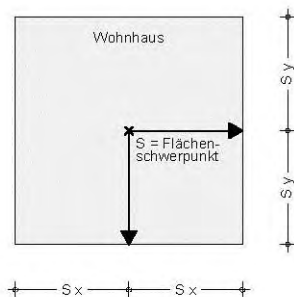


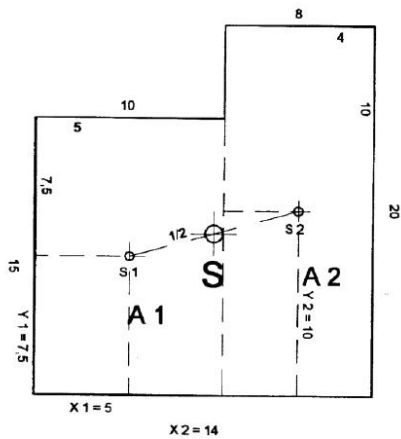
Abb.: Definition Flächenschwerpunkt Wohnhaus bei regelmäßigen Grundrissen

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist bei recht- und dreieckigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (A_i) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (S_i), ein örtliches Koordinatensystem zu erreichen, auf das diese zu beziehen sind (x_i, y_i).

Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (X_s, Y_s) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \quad Y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

Beispiel



$$\begin{aligned}
 A1 &= 10 \cdot 15 = 150 & X2 &= 10 + 4 = 14 \\
 A2 &= 8 \cdot 20 = 160 & Y2 &= 10 \\
 A &= A1 + A2 = 310 \\
 X1 &= 5 & X2 &= 10 + 4 = 14 \\
 Y1 &= 7,5 & Y2 &= 10 \\
 X_s &= \frac{(150 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{310} & X_s &= 9,65 \\
 Y_s &= \frac{(150 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{310} & Y_s &= 8,79
 \end{aligned}$$

Abb.: Definition Flächenschwerpunkt Wohnhaus bei unregelmäßigen Grundrissen

Bezugspunkt:

Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Gebäudehöhe ist die Randstein- bzw. Fahrbahnhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses.

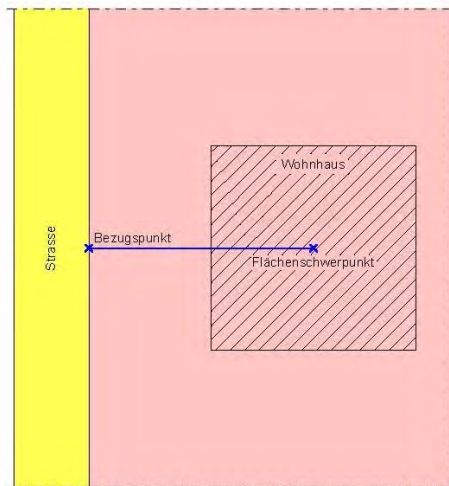


Abb.: Definition Bezugspunkt zum Flächenschwerpunkt Wohnhaus

Gebäudehöhe, Wandhöhe:

Die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe (oberster Gebäudeabschluss) sind in Bezug auf die Randstein- bzw. Fahrbahnhöhe der Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugspunkt) zu ermitteln.

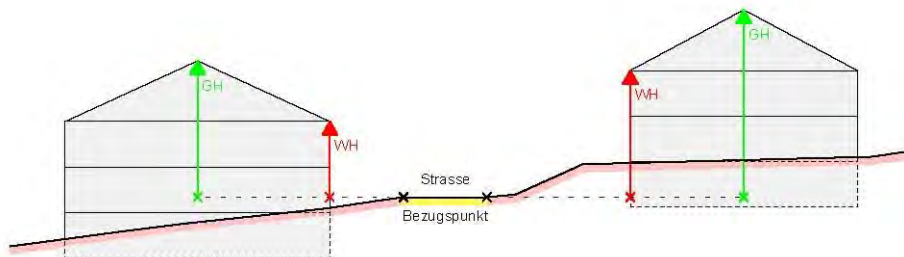


Abb.: Definition Gebäudehöhe (GH) und Wandhöhe (WH) in Bezug zur Höhenlage der Straße

Maßgeblich für die Wandhöhe ist grundsätzlich der Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut bzw. bei Pult- und Flachdächern die nachfolgend dargestellten Punkte.

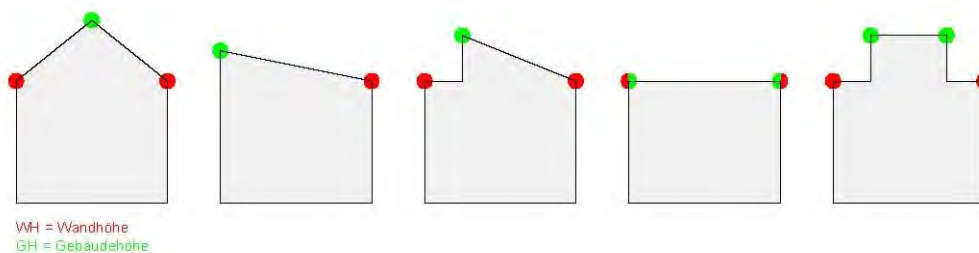
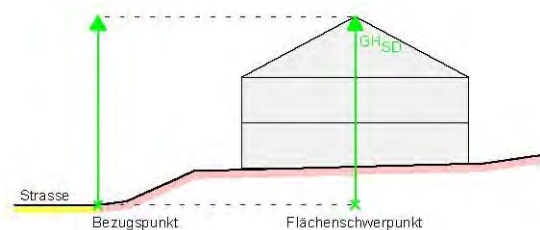


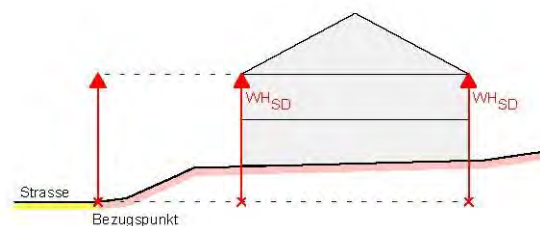
Abb.: Wand- und Gebäudehöhe bei unterschiedlichen Dachformen

Die Angaben für die maximalen Wand- und Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Bebauungsplan enthalten. Die Angaben in der Nutzungsschablone beziehen sich auf Satteldächer/Walmdächer. Für Pult-, Flach- und Tonnendächer werden abweichende maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Satteldächer, Walmdächer:



GH_{SD} = maximale Gebäudehöhe Satteldach



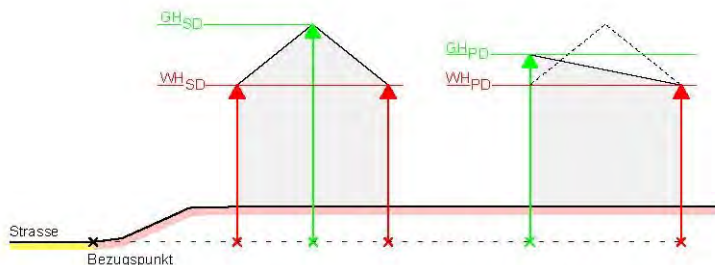
WH_{SD} = maximale Wandhöhe Satteldach

Für Walmdächer gelten dieselben Höhenfestsetzungen wie für Satteldächer.

Pulldächer, Tonnendächer:

Für Gebäude mit Pulldächern ist eine abweichende maximale Gebäudehöhe festgesetzt:

max. Gebäudehöhe Pulldach (GH_{PD}) = max. Gebäudehöhe Satteldach (GH_{SD}) - 2,00 m



GH_{SD} = maximale Gebäudehöhe Satteldach

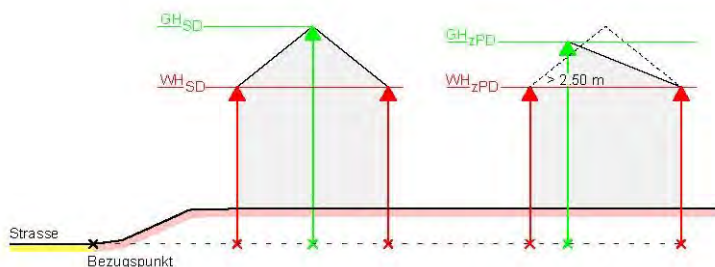
WH_{SD} = maximale Wandhöhe Satteldach

GH_{PD} = maximale Gebäudehöhe Pulldach

WH_{PD} = maximale Wandhöhe Pulldach

Bei den gegenüber der darunterliegenden Außenwand um mindestens 2,50 m zurückversetzten obersten Geschossen mit Pulldach erhöht sich die zulässige maximale Gebäudehöhe um 1,00 m. Es gilt somit:

max. Gebäudehöhe zurückversetztes Pulldach (GH_{zPD}) = max. Gebäudehöhe Satteldach (GH_{SD}) - 1,00 m



GH_{SD} = maximale Gebäudehöhe Satteldach

WH_{SD} = maximale Wandhöhe Satteldach

GH_{zPD} = maximale Gebäudehöhe zurückversetztes Pulldach

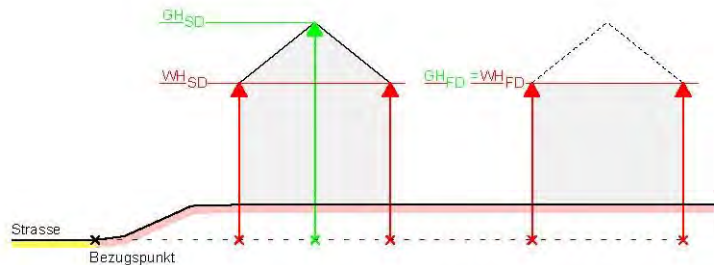
WH_{zPD} = maximale Wandhöhe zurückversetztes Pulldach

Für Tonnendächer gelten dieselben Höhenfestsetzungen wie für zurückversetzte Pulldächer.

Flachdächer

Für Gebäude mit Flachdächern ist eine abweichende maximale Gebäudehöhe festgesetzt:

max. Gebäudehöhe Flachdach (GH_{FD}) = max. Gebäudehöhe Satteldach (GH_{SD}) - 4,00 m



GH_{SD} = maximale Gebäudehöhe Satteldach

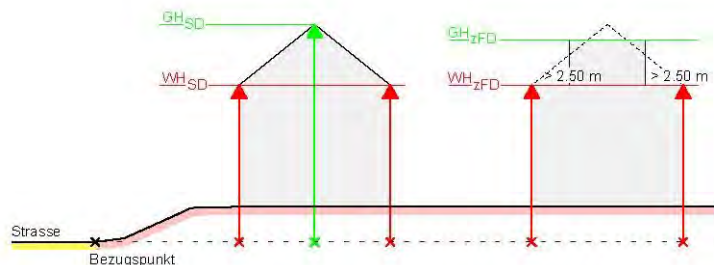
WH_{SD} = maximale Wandhöhe Satteldach

GH_{FD} = maximale Gebäudehöhe Flachdach

WH_{FD} = maximale Wandhöhe Flachdach

Bei den gegenüber der darunterliegenden Außenwand um mindestens 2,50 m zurückversetzten obersten Geschossen mit Flachdach erhöht sich die zulässige maximale Gebäudehöhe um 3,00 m. Es gilt somit:

max. Gebäudehöhe zurückversetztes Flachdach (GH_{zFD}) = max. Gebäudehöhe Satteldach (GH_{SD}) - 1,00 m



GH_{SD} = maximale Gebäudehöhe Satteldach

WH_{SD} = maximale Wandhöhe Satteldach

GH_{zFD} = maximale Gebäudehöhe zurückversetztes Flachdach

WH_{zFD} = maximale Wandhöhe zurückversetztes Flachdach

Die erklärenden Systemzeichnungen sind Bestandteil der Höhenfestsetzungen.

4.3 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers ist in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan eingetragen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

5.0 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise.

Die höchstzulässige Gebäudelänge ist in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan eingetragen.

6.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

7.0 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume sind in ihrem Bestand zu schützen und zu unterhalten.

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen.

8.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Bei Neubebauung ist bis 200m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen, ab 400 m² zwei Bäume, ab 600 m² drei Bäume und ab 800 m² vier Bäume.

Für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sollen die in der Pflanzenliste – siehe Umweltbericht Anlage – aufgeführten Arten verwendet werden.

9.0 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

Der aufzustellende Bebauungsplan liegt – mit Ausnahme der drei Baugrundstücke im Nordwesten – innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Innenbereich gem. § 34 BauGB). Demnach ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. §§ 18ff BNatSchG im vorliegenden Fall für die drei Baugrundstücke im Nordwesten des Plangebiets (Gesamtgröße 3.200 m²) anzuwenden.

Als interne Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt:

A1: Anlage einer Baumreihe aus Obstgehölzen (STU 20/24), Pflanzabstand 12 m auf öffentlicher Grünfläche mit einer Fläche von ca. 517 m². Die Fläche ist als Wiesenfläche mit ca. 30 % Gehölzbestand (heimische, standortgerechte Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Fläche für die Kompensation ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen A1 bezeichnet und mit dem Planzeichen 13.1 PlanzV90 eingefasst.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahme:

Die Ausgleichsmaßnahme A1 ist den Eingriffen auf den davon betroffenen Flurstücken 2382, 2383 und 2384/1 im Nordwesten des Plangebiets vollständig zugeordnet.

Mit Realisierung der grünordnerischen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff hinsichtlich aller Schutzgüter ausgeglichen. Für weitere Details s. Umweltbericht.

10.0 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 1 (1) 21 BauGB)

Die Flächen für die Zuordnung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind im Plan durch Planzeichen festgesetzt.

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 5 Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wilhelm-Beck-Straße für Teilbereiche außer Kraft. Die Teilbereiche sind die Straßen- und Wegeflächen der Seehaldenstraße mit den Grundstücken Flst.Nrn. 2435, 2437/3 und 1762/1 (teilweise).

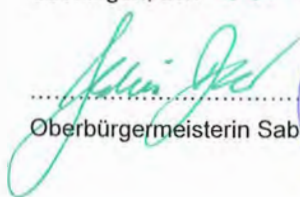
§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Überlinger Gemeinderats vom **17.06.2015** überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Überlingen, den

25.06.2015



Oberbürgermeisterin Sabine Becker



II. Hinweise

- 1.0** Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Im Bebauungsplan sind denkmalgeschützte Gebäude und bauliche Anlagen mit dem Planzeichen Nr. 14.3. der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Auf Flurstück Nr. 2387 (Schreibersbildstraße 53) ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG vorhanden. Es handelt sich hierbei um ein Wohnhaus mit Werkstatt („Haus am See“) aus dem Jahre 1935/36, errichtet von einer Goldschmiedin zusammen mit Künstlerfreunden im zeitlosen Stil einfacher italienischer Landhäuser. Dem Gebäude wird Denkmaleigenschaft aus heimatgeschichtlichen Gründen zugesprochen. Das im südlichen Grundstücksbereich befindliche Gartenhaus wird von den Denkmaleigenschaften nicht erfasst.
- 2.0** Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- 3.0** Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, Telekom. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- 4.0** Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser und Bodenschutz - anzuzeigen.

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

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Dränagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich müssen druckwasserdicht nach DIN 18195 Teil 6 Abschnitt 8 ausgeführt werden.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels müssen so mit Sperrriegeln versehen werden, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

5.0 Geotechnik

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Halbfest- und Festgesteinen der Oberen Meeresmolasse (Sandschiefer-Formation), die von geringmächtigen quartären Deckschichten (würmzeitliche Moränensedimenten) überlagert werden. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Die oberflächennah verwitterten Gesteine der Sandschiefer-Formation sowie die quartären Deckschichten stellen einen möglicherweise setzungsfähigen Baugrund dar.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

6.0 Immissionen

Im Zusammenhang mit der Bahnanlage Radolfzell – Friedrichshafen wird darauf hingewiesen, dass keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Einrichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden können.

7.0 Baumschutzsatzung

Über den Schutz von Gehölzen hat die Große Kreisstadt Überlingen eine Satzung erlassen. Die Satzung ist am 01.10.2011 in Kraft getreten.

8.0 Herstellung der Erschließungsstraßen

Aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung von Randeinfassungen die angrenzenden privaten Flächen vorübergehend in Anspruch genommen werden müssen und sich die notwendigen Rückenstützen teilweise im Untergrund der privaten Flächen befinden.

9.0 Einfriedungen

Entlang von Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Wegen sollte von Mauern und tierundurchlässigen Sockeln abgesehen werden. Stattdessen sollten heimische Gehölze (vgl. Pflanzliste Nr. I und II im Anhang des Umweltberichts) in lockeren Gruppen gepflanzt werden.

III. Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Im Süden wird das Plangebiet durch die nördliche, einreihige Bauzeile der Wilhelm-Beck-Straße sowie den westlichen Teil der Seehaldenstraße und die Fußwegeverbindung zwischen Seehaldenstraße und Wilhelm-Beck-Straße begrenzt. Östlich erfolgt die Abgrenzung mit der Straßenbegrenzungslinie der Uhland Straße. Im Norden bilden Teile der Schreibersbildstraße, die nördlichen Grundstücksgrenzen der dort liegenden bebauten Grundstücke und teilweise bebaute und unbebaute Grundstücke des Gewann „Stumpen“ die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Westlich ist wiederum die Wilhelm-Beck-Straße gebietsabgrenzend.

Die exakte Abgrenzung des Plangebiets ist dem Planteil des Bebauungsplans vom 05.05.2015 zu entnehmen.

2.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Die Besiedelung im westlichen und südlichen Plangebiet hat sich in den wesentlichen Grundzügen in den 50er und 60er Jahren vollzogen. Im östlichen Bereich haben die Bautätigkeiten der 70er und 80er- Jahre die bauliche Entwicklung geprägt. Die Anordnung der Gebäude sowohl entlang der Schreibersbild- als auch der Seehaldenstraße ist im westlichen Bereich überwiegend beidseitig der Straßen, jeweils einzeilig vorhanden. Im östlichen Gebiet haben sich hinter der Straßenrandbebauung weitere, dahinter liegende Bauzeilen entwickelt. Dadurch ist im Lauf der Jahre eine erhebliche Nachverdichtung des Gebiets zustande gekommen. Die vorhandenen Baumassen der einzelnen Gebäude sind zum Teil völlig unterschiedlich. Es sind überwiegend ein- und zweigeschossige Gebäude vorhanden. Wohngebäude prägen die bauliche Nutzung. Eine verhaltene Siedlungsentwicklung vollzieht sich zum jetzigen Zeitpunkt nur punktuell im Rahmen der Nachverdichtung.

Eine verbindliche Bauleitplanung aus früherer Zeit ist nicht vorhanden. Es handelt sich demnach insgesamt um einen „nicht beplanten Innenbereich“. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Eine Bodenordnung im Sinne einer geplanten Parzellierung ist nicht vorhanden.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan von 1998 sind für das Plangebiet Wohnbauflächen ausgewiesen.

3.0 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um ein nahezu reines Wohngebiet. Insbesondere im westlichen Teil sind große, durchgrünte Grundstücke mit einer aufgelockerten Bebauung vorhanden. Diese über Jahrzehnte gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten werden, wobei eine moderate Nachverdichtung möglich sein soll. Vereinzelt sind Baulücken vorhanden, die besonders hinsichtlich des Maßes der baulichen Entwicklung einer sorgfältigen Überplanung bedürfen.

Grundsätzlich ist auch die Erhaltung und Fortentwicklung der charakteristischen und prägenden Grünstrukturen geplant.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Herstellung eines zeitgemäßen, den heutigen Bedürfnissen entsprechenden Straßenausbaues. Eine Überprüfung hat ergeben, dass einerseits mit dem vorhandenen Straßenbelag die seitlichen Grundstücksgrenzen mehrfach überbaut sind, andererseits öffentliche Verkehrsflächen durch private Nutzungen in Anspruch genommen werden. Unterschiedlich breite und mangelhafte Asphaltflächen, undefinierte Straßenränder und fehlende Fußwegeflächen erzeugen Unsicherheit für die Verkehrsteilnehmer. Dieser Zustand soll bereinigt werden.

Der sehr schlechte bauliche Zustand sowohl der Schreibers- als auch der Seehaldenstraße erfordert eine vollständige Erneuerung des Straßenkörpers.

Beide Straßen sind insgesamt noch nicht erstmalig nach einem festgestellten Plan endgültig hergestellt.

Für die beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung, ebenso für die noch zu erfolgende erstmalige, planmäßige und endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen bildet der Bebauungsplan die notwendige Rechtsgrundlage.

Parallel zum Bebauungsplan erfolgte die Erarbeitung eines Grünordnungsplans, dessen Inhalte in den Bebauungsplan übernommen wurden.

4.0 Erläuterungen zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften

4.1 Städtebauliche Konzeption

Grundsätzlich soll der vorhandene Siedlungscharakter als ausgeprägtes Wohngebiet mit überwiegend aufgelockerter Bebauung erhalten und bauplanungsrechtlich gesichert werden. So ist geplant, den Bestand der Siedlungsstruktur als Grundlage für die Bebauungsplanung heranzuziehen, mit dem Ziel einer zeitgemäßen Innenentwicklung. Beabsichtigt ist eine angemessene, gebietsverträgliche und bedarfsgerechte Nachverdichtung. In die vorhandenen Eigentumsrechte hinsichtlich der Grundstücksgrenzen soll grundsätzlich nur dort eingegriffen werden, wo der Straßenausbau in Verbindung mit notwendigen verkehrstechnischen und gestalterischen Belangen umgesetzt werden muss. Entsprechend den städtebaulichen Gegebenheiten ist das Plangebiet in „Quartiere“ aufgeteilt, um insbesondere bei den zu treffenden Festsetzungen die Eigenheiten des Plangebietes situationsgerecht berücksichtigen zu können. Es wird hierbei das Maß der baulichen Nutzung aufgrund der verschiedenen Rahmenbedingungen differenziert festgelegt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine ca. 3200m² große Erweiterungsfläche geplant, die der Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern zu geführt werden soll. Zwar handelt es sich bisher um landwirtschaftliche Nutzflächen der Vorrangflur, doch besteht auch aufgrund der günstigen Eigentumsverhältnisse die Gelegenheit im Rahmen der gewollten Nachverdichtung zusätzliches Wohnbauland zu schaffen, verbunden mit einer sinnvollen Arrondierung als endgültigen Abschluss des dortigen Ortsrandes.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet befinden sich insgesamt ca. 90 Hauptgebäude; davon sind ca. 80 reine Wohngebäude, ca. 10 Gebäude bzw. Teilgebäude mit gewerbeähnlicher Nutzung. Diese gewerblichen Nutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Der Bebauungsplan setzt demzufolge ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Zielsetzung ist eine angemessene und verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Einfügens des Gebietes in die nähere Umgebung. Die vorhandenen, teilweise völlig unterschiedlichen Grundstücksgrößen machen es erforderlich, zugunsten einer gewünschten städtebaulichen Ordnung eine differenzierte Grundfläche nach städtebaulichen Einzelkriterien festzusetzen. Diese sind:

- Bereich im Anschluss an die Wilhelm-Beck-Straße und südliche Bauzeile der westlichen Schreibersbildstraße; vorhanden ist ein größtenteils gewachsener, ausgewogener Gebäudebestand, mit einer nahezu vergleichbaren Grundflächenzahl.
- Bereich nördlich der Schreibersbildstraße; die dortige Bebauung grenzt an den Außenbereich an und ist im Vergleich zu den anderen Bereichen relativ schwach verdichtet.
- Bereich östliches Plangebiet; vorhanden ist eine Bebauung aus neuerer Zeit, die sich durch eine durchschnittlich höhere Verdichtung hervorhebt.
- Bereich Seehaldenstraße mit überwiegend beidseitiger, relativ kleinteiliger Bebauung. In neuerer Zeit sind Geschosswohnungsbauten entstanden, die die bisherige Siedlungsstruktur verändert haben.

Festgesetzt ist somit eine situationsbezogene absolute Grundfläche, verbunden mit einer maximalen Gebäudelänge, Wand- und Gebäudehöhe.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Bestand setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung und für die Grundstücke Flst.Nr. 1755/10, 1755/9, 1755/8 und 1755/17 Hausgruppen fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als bandförmige „Baufenster“ definiert.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sollen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind keine kartierten flächenhaften Biotope vorhanden. Maßnahmen beziehen sich insbesondere auf den Schutz des bereits vorhandenen Bestandes an Bäumen. Zum Schutz von Bäumen hat die Große Kreisstadt Überlingen eine Satzung erlassen. Die Satzung ist am 01.10.2011 in Kraft getreten.

4.6 Erschließung

Die Erschließung der Wohngebiete Seehaldenstraße und Schreibersbildstraße erfolgt über die "Umlandstraße", welche östlich des Planungsgebiets von Süden nach Norden verläuft. Die "Umlandstraße" hat Haupterschließungsfunktionen, nicht nur für das Plangebiet selbst, sondern auch für die angrenzenden Wohngebiete im Süden, Osten und Norden.

Sowohl die Schreibersbild- und die Seehaldenstraße als auch die weiter südlich liegende kleine Stichstraße (Flurstück 2459) sind noch nicht erstmalig nach einem festgestellten Plan endgültig hergestellt. Der Bebauungsplan "Seehaldenstraße, Schreibersbildstraße" soll die Rechtsgrundlage für die erstmalige, planmäßige, endgültige Herstellung der oben genannten Erschließungsanlagen bilden. Die erstmalige, planmäßige und endgültige Herstellung ist weitgehend auf den bereits vorhandenen Straßenflächen vorgesehen, d.h. Straßenbreite und Straßenachse sollen im Wesentlichen erhalten werden.

Außer einem entsprechenden Straßenausbau soll ein weiteres Ziel verfolgt werden. Eine Überprüfung der eigentumsrechtlichen Gegebenheiten hat ergeben, dass sowohl in der Seehalden- als auch in der Schreibersbildstraße die jetzt vorhandenen Straßenbegrenzungen teilweise private Grundstücksflächen tangieren und private Grundstücknutzungen teilweise auf öffentlichem Grund liegen. Dieser Zustand hat sich über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten entwickelt. Der mit der Siedlungsentwicklung einhergehende und ungeplante Straßenausbau hat an vielen Stellen die rechtmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen ignoriert. Die gegenseitige Inanspruchnahme von fremden Grundstücksflächen führte zwar bisher zu keinen bekannten Konflikten, jedoch ist zu erwarten, dass künftige Konflikte nicht ausgeschlossen werden können. Dies kann z.B. bei Grundstückveräußerungen der Fall sein, wenn Flächen eingefordert werden, die unrechtmäßig genutzt werden. Hier ist es die Aufgabe der Bauleitplanung erkennbares Konfliktpotential zu beseitigen und rechtmäßige Zustände herzustellen.

Die alten Straßenoberflächen präsentieren sich in einem teilweise desolaten Zustand. Mangelhafte Asphaltflächen, undefinierte Straßenränder und fehlende Fußwegeflächen erzeugen Unsicherheit für die Verkehrsteilnehmer. Die Verkehrssicherheit ist des Weiteren durch Aufwerfungen oder Schlaglöcher gefährdet. Es wird darauf hingewiesen, dass zum heutigen Zeitpunkt zwar noch nicht absehbar ist, wann die Schreibersbildstraße und die Seehaldenstraße erstmalig endgültig hergestellt werden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans und nach erfolgtem Grunderwerb wird die jeweilige Fertigstellung jedoch angestrebt.

Der mangelhafte bauliche Zustand der Erschließungsstraßen erfordert zu gegebener Zeit eine vollständige Erneuerung des Straßenkörpers. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, auch die unterirdische Infrastruktur zu erneuern. So muss die Trinkwasserversorgung erneuert werden. Ob auch Gas- und Stromleitungen zu erneuern sind, werden Untersuchungen zu gegebener Zeit zeigen. Die Abwasserkanalisation muss voraussichtlich nicht erneuert werden.

Seehaldenstraße

Die Seehaldenstraße hat eine Länge von ca. 400 m. Sie ist eine Sackgasse und dient somit lediglich der Erschließung der anliegenden Grundstücke.

In ihrem derzeitigen Ausbauzustand ist die Straße nicht in der Lage, den heutigen verkehrlichen Ansprüchen gerecht zu werden. Wendemöglichkeiten sowie Ausweichbuchten, um den Begegnungsverkehr zu ermöglichen, fehlen gänzlich. Hierfür müssen vielfach private Grundstücksflächen befahren werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer, ist ein Mindestausbau als Wohnstraße erforderlich, welcher nach dem Regelwerk RAS06- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - unter Berücksichtigung, dass es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt - erfolgen soll.

Die in der überarbeiteten Straßenplanung angewandten Fahrbahnbreiten sind bezogen auf die aktuellen Richtlinien stellenweise zu gering, was der Tatsache geschuldet ist, dass es sich beim Plangebiet um ein seit etwa 1930 bebautes Wohnquartier handelt. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sowie der besonderen Verhältnisse im Bestandsgebiet (z.B. aufwändig gestaltete Vorgärten und Stützmauern oder vorhandene Stellplätze auf privaten Grundstücken) ist der Verzicht auf eine durchgängige Anpassung der Straßenbauplanung an die RAS 06 vertretbar. Stattdessen sind die Querschnitte bei der Überarbeitung der Planung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten auf das verkehrstechnisch minimal mögliche Maß reduziert worden. Der geplante Straßenausbau berücksichtigt die seit vielen Jahrzehnten bestehenden örtlichen Gegebenheiten, sprich die tatsächliche Lage und Gestaltung der Grundstücksgrenzen und Einfriedungen bzw. die bereits heute faktisch als Verkehrsflächen genutzten Bereiche. Wo auch immer möglich, wurde der Einbau von Engstellen vorgesehen, um Eingriffe in Privateigentum zu vermeiden und Grünstrukturen sowie private Stellplätze zu erhalten. In private Grundstücke links und rechts der Straße muss nur dort eingegriffen werden, wo dies mangels planerischer Alternativen zur Gewährleistung der verkehrlichen Mindestanforderungen und somit auch der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist.

Mit einer Breite von 3,00 m bis 4,00 m ist durchgängig der Begegnungsverkehr PKW - Radfahrer möglich. An der geplanten Ausweichbucht sowie der Wendeanlage auf Höhe von Hausnummer 15 soll der Begegnungsverkehr PKW - PKW und PKW - LKW ermöglicht werden.

Eine weitere Reduzierung der Fahrbahnbreiten oder der Verzicht auf Wendehammer / Ausweichbucht sind mit Blick auf die Funktionsfähigkeit der Straße nicht möglich.

Die Fußwegeverbindung zur Wilhelm-Beck-Str. soll auf eine Breite von 3,00 m ausgebaut werden. Dies soll gewährleisten, dass der Weg bei Verkehrsbehinderungen in der Seehaldenstraße (Baustellen etc.) im Notfall von Einsatzfahrzeugen genutzt werden kann, um zum Einsatzort zu gelangen. Durch entsprechende Gestaltung (Poller etc.) soll gewährleistet werden, dass der Fußweg nur durch berechnete Fahrzeuge zur Durchfahrt genutzt werden kann.

Schreibersbildstraße

Die Schreibersbildstraße hat eine Länge von rd. 650 m. Angesichts der Lage des Wohngebiets im Randbereich der Stadt sowie des Übergangs in die freie Landschaft dient sie ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke und weist ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen auf. Durchgangsverkehr aus und nach Goldbach ist wenn überhaupt nur in äußerst geringem Maße vorhanden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer, ist ein Mindestausbau als Wohnstraße erforderlich, welcher nach dem Regelwerk RAS06 - Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen erfolgen soll.

Die in der überarbeiteten Straßenplanung angewandten Fahrbahnbreiten sind bezogen auf die aktuellen Richtlinien stellenweise zu gering. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sowie der besonderen Verhältnisse im Bestandsgebiet (z.B. aufwändig gestaltete Vorgärten und Stützmauern oder vorhandene Stellplätze auf privaten Grundstücken) ist der Verzicht auf eine durchgängige Anpassung der Straßenbaupla-

nung an die RAS 06 vertretbar. Stattdessen sind die Querschnitte bei der Überarbeitung der Planung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten auf das verkehrstechnisch minimal mögliche Maß reduziert worden. Der geplante Straßenausbau berücksichtigt die seit vielen Jahrzehnten bestehenden örtlichen Gegebenheiten, sprich die tatsächliche Lage und Gestaltung der Grundstücksgrenzen und Einfriedungen bzw. die bereits heute faktisch als Verkehrsflächen genutzten Bereiche. Wo auch immer möglich, wurde der Einbau von Engstellen vorgesehen, um Eingriffe in Privateigentum zu vermeiden und Grünstrukturen sowie private Stellplätze zu erhalten. In private Grundstücke links und rechts der Straße muss nur dort eingegriffen werden, wo dies mangels planerischer Alternativen zur Gewährleistung der verkehrlichen Mindestanforderungen und somit auch der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist.

Mit einer durchschnittlichen Breite von 5,00 m ist durchgängig der Begegnungsverkehr PKW - PKW möglich. Eine weitere Reduzierung der Fahrbahnbreiten ist mit Blick auf die Funktionsfähigkeit der Straße nicht möglich.

Für die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ist im Osten der Schreibersbildstraße ein Fußweg geplant. Insbesondere die Belange mobilitätseingeschränkter Personen, deren Anteil sich bei der zukünftigen Altersstruktur erhöhen wird, sollen Berücksichtigung finden. Der Gehweg wurde auf die nördliche Seite gelegt, da hier deutlich mehr Einwohner leben als auf der südlichen Straßenseite und der Fußweg auch der fußläufigen Verbindung des in der Entwicklung befindlichen Wohngebiets „Südlich Härten“ (über die Straße „Im Stumpen“) dienen soll. Zudem befinden sich im Süden zahlreiche Parkierungsflächen. Würde hier eingegriffen, so fielen eine erhebliche Anzahl dieser Stellplätze weg - und dies in einem Gebiet, in dem die Parksituation aufgrund des geringen Straßenquerschnitts ohnehin schon sehr kritisch ist.

Die Festsetzung für den notwendigen **Stauraum** vor den Garagen ermöglicht einerseits die Nutzung als zusätzliche Stellplatzfläche, andererseits wird die Verkehrssicherheit beim Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum erhöht.

Die **Stellplatzverpflichtung** soll differenziert festgesetzt werden. Entsprechend der Wohnungsgrößen erfolgt die Festsetzung wie folgt:

- bis unter 40 m² Wohnfläche 1 Stellplatz
- 40 m² bis unter 80 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- ab 80 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze

Bei mehr als 10 Stellplätzen sind Tiefgaragen zu erstellen. Diese Maßnahme dient dazu, die notwendigen Stellplätze flächensparend auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen und die Versiegelung auf den jeweiligen Grundstücken gering zu halten.

Dies ist notwendig, um den erfahrungsgemäß zu erwartenden Fahrzeugbestand in Abhängigkeit mit der Anzahl der Wohneinheiten in ausreichendem Maße von den öffentlichen Verkehrsflächen fernhalten zu können. Der ruhende Verkehr soll auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden. Deshalb sind in den öffentlichen Verkehrsflächen -bis auf eine Ausnahme im östlichen Bereich der Schreibersbildstraße- auch keine Parkierungsmöglichkeiten geplant, nicht zuletzt im Hinblick auf eine flächen- und kostensparende Erschließung. Die nach wie vor prekäre finanzielle Situation der öffentlichen Haushalte, sowie die gestiegenen ökologischen Anforderungen, die zu berücksichtigen sind, lassen die Planung von großzügigen Verkehrsanlagen nicht mehr zu. Auch werden die Belastungen der privaten Haushalte geschont, die letztendlich für die öffentlichen Geldmittel aufkommen müssen.

5.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, da die Bebauungsplanung bestehende Eigentumsverhältnisse in Teilbereichen berührt.

6.0 Altlasten

Flächen mit Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

7.0 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt (Anlage). Dieser enthält unter Ziffer 12 eine allgemeinverständliche Zusammenfassung, welche mit der Feststellung endet, dass bei Realisierung aller vorgeschlagenen grünordnerischen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff hinsichtlich aller Schutzgüter ausgeglichen ist.

8.0 Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte

Die geplanten Nutzungen ergänzen die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und ermöglichen eine städtebaulich maßvolle Entwicklung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verhindern eine nicht erwünschte Umstrukturierung des Plangebietes

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen (bauliche Nutzungen) sind insgesamt artverwandt, so dass Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.

Konflikte sind durch die bauliche Nutzung im Zusammenhang mit den zu erhaltenden Grünstrukturen zu befürchten. Hier greifen jedoch regulierend die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die aus dem Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes entwickelt sind. Der Bebauungsplan unterscheidet wie folgt:

- überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster);
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sind zulässig);

Zu erhaltende Bäume sind teilweise in den überbaubaren Grundstücksflächen vorzufinden. Das Erhaltungsgebot ist jedoch auch auf überbaubaren Grundstücksflächen möglich, wenn auf dem verbleibenden Baufeld unter Berücksichtigung der zur Erhaltung des Baumes erforderlichen Abstände noch sinnvolle bauliche Lösungen möglich sind.

Negative Auswirkungen vom Plangebiet auf angrenzende Siedlungsgebiete sind nicht zu erwarten. Im Norden, außerhalb des Geltungsbereiches, sind vereinzelt landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden, die jedoch durch die vorhandene und die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung erfahren.

9.0 Flächenbilanz

Bruttobauland	95.784 m ²	-	100 %
Nettobauland	86.600 m ²	-	90 %
<i>davon überbaubare Flächen</i>	42.375 m ²	-	44 %
<i>davon nicht überbaubare Flächen</i>	44.225 m ²	-	46 %
Grünflächen	899 m ²	-	1 %
Verkehrsflächen	8.285 m ²	-	9 %

10.0 Kosten der Planung und der Erschließung

Die Kostenberechnung wird im Zusammenhang mit der tiefbautechnischen Planung durch das beauftragte Fachbüro erstellt. Der Abwasserkanal in der Schreibersbildstraße ist in seinem jetzigen Zustand ausreichend dimensioniert und muss nicht ausgetauscht werden.

Überlingen, den 05.05.2015

E. Böhler, Freier Architekt / Abteilung Stadtplanung, Stadt Überlingen

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Überlinger Gemeinderats vom ~~17.06.2015~~ **17.06.2015** überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Überlingen, den

25.6.15

.....
Oberbürgermeisterin Sabine Becker



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Große Kreisstadt Überlingen



Bebauungsplan „Seehaldenstraße / Schreibersbildstraße“

Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Stand 05.05.2015

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher und gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Überlingen hat am 17.06.2015 die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan "**Seehaldenstraße / Schreibersbildstraße**" als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan vom 05.05.2015 maßgebend.

§ 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen i.V. § 74 LBO

1.0 Abfallbehälter

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

2.0 Abwasserbeseitigung

Entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung für das Gesamtgebiet sind die nicht verschmutzten Oberflächenwässer dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

3.0 Befestigte Flächen

Befestigte Grundstücksflächen (Kfz-Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder als Rasengitterstein- Flächen herzustellen. Versiegelnde Beläge sind nicht zulässig. Ausnahmen können zur Verbesserung der Verkehrssicherheit zugelassen werden. Bestehende rechtmäßig vorhandene bauliche Anlagen sind bestandsgeschützt

4.0 Beleuchtungsanlagen

Zur Straßenbeleuchtung sind LED-Lampen, Natrium-Niederdruckdampf lampen oder andere, dem aktuellen Stand der Technik entsprechende insektenverträgliche Leuchtmittel, zu verwenden.

5.0 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen und öffentliches Straßenbegleitgrün ist soweit möglich in naturnaher Weise zu gestalten und zu pflegen.

6.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen aller Art sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (Ausnahme: Werbeanlagen als verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO). Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig. Ihre Größe ist auf 1 m² beschränkt. Sich bewegende, leuchtende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen aller Art unzulässig.

7.0 Dachaufbauten, Dachdeckung, Außenantennen

Dachaufbauten dürfen die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Wiederkehre / Zwerchhäuser dürfen maximal eine Breite von 30 % der Dachlänge einer Dachseite aufweisen. Wiederkehre / Zwerchhäuser und Gauben dürfen insgesamt eine Breite von 50 % der Dachlänge einer Dachseite nicht überschreiten.

Glänzende, reflektierende und/oder glasierte Dachdeckungen sind unzulässig.

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage für Rundfunk oder Fernsehen zulässig.

8.0 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

8.1 Zwischen Garagen und angrenzender Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5,50 m (Stauraum) einzuhalten. Der Stauraum kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden, wenn Garage und Stauraum einer Nutzungseinheit (Wohneinheit) zugeordnet werden.

8.2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs.2 LBO).

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit die nachfolgende Anzahl von Stellplätzen zu erstellen:

bis unter 40 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz
40 m ² bis unter 80 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
ab 80 m ² Wohnfläche	2,0 Stellplätze

Bei mehr als 10 Stellplätzen ist eine Tiefgarage zu erstellen. Tiefgaragen sind mit Erdüberdeckungen herzustellen und zu begrünen. Die Erdüberdeckung muss mindestens 1,50 m betragen.

8.3 Die maximale Anzahl an Stellplätzen wird auf den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstücks beschränkt.

8.4 Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohneinheiten fertig gestellt sein. Für bestehende Rechte gilt Bestandschutz.

8.5 Hinter der hinteren Baugrenze (von der erschließenden Straße aus gesehen) sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig (Ausnahme Tiefgaragen).

9.0 Geländebewegungen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Die maximal zulässige Höhe der Abgrabung/ Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von:

$$0 - 5\% = 0,50 \text{ m}$$

$$5 - 13,0\% = 1,00 \text{ m.}$$

Bei mehr als 13 % Neigung des Geländes können höhere Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zugelassen werden.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen im Abstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie keine Stützmauern errichtet werden.

10.0 Einfriedigungen

Als Abstand zu öffentlichen und privaten Straßenbegrenzungslinien sowie zu Gehweghinterkanten sind mindestens 0,50 m einzuhalten. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

11.0 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Mit Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

12.0 Bodenmaterial

Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial, ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

13.0 Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung vom 13.11.1995. Den Bauanträgen bzw. Bauvorlagen sind Geländeprofile beizufügen, welche die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten.

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Überlinger Gemeinderats vom 17.06.2015 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Überlingen, den

25.6.15



Oberbürgermeisterin Sabine Becker

