



Stadt Überlingen  
Bodenseekreis

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### "Fahrradladen Gackeler"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

#### Inhalte in der Fassung vom 09.05.2018

1. Abgrenzungsplan
2. Planteil
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 24.08.2017)
4. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
5. **Örtliche Bauvorschriften**
6. **Begründungen**
7. Artenschutzrechtliche Einschätzung (Stand 23.06.2016, aktualisiert 26.09.2017)
8. Schalltechnische Untersuchung (Stand 09.05.2016, aktualisiert 28.09.2017)
9. Schalltechnische Untersuchung-Stellungnahme (Stand 29.09.2017)
10. Geotechnischer Bericht (Stand 19.09.2017)

<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>13.06.2018</b>
<b>Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung</b>	<b>21.06.2018</b>

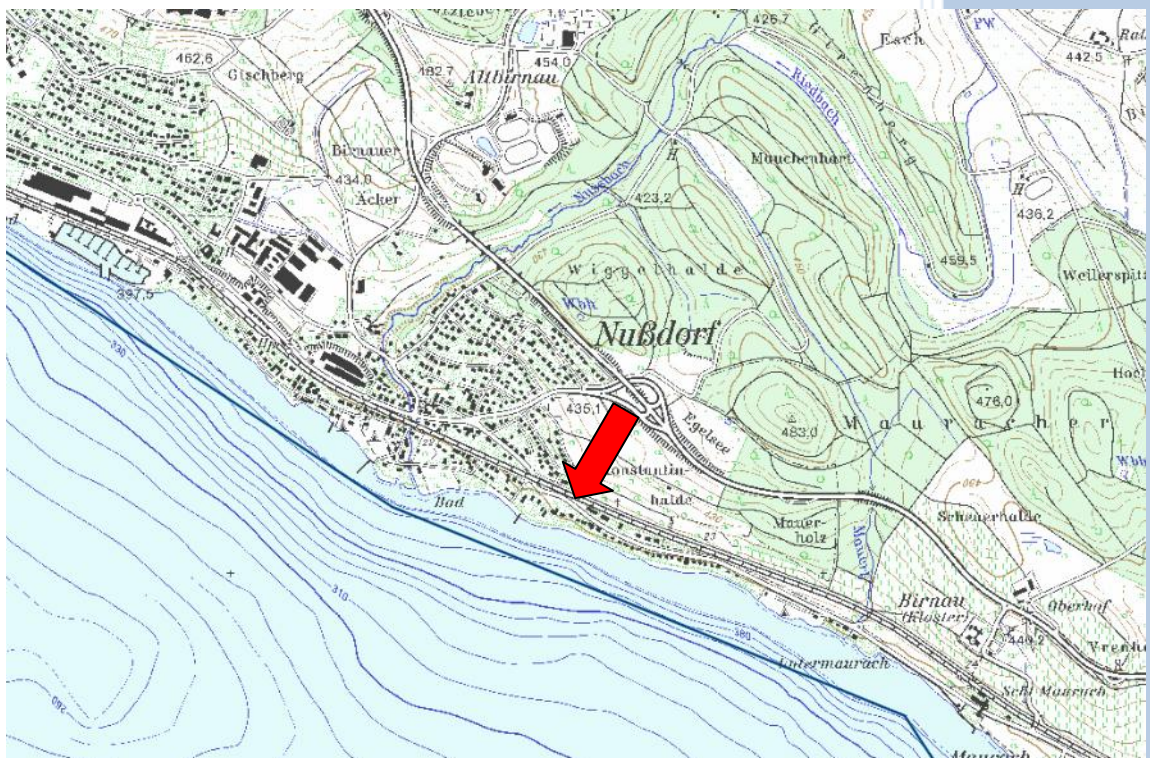
# Stadt Überlingen / Bodensee

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Fahrradladen Gackeler', Nußdorf

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: J. Wehrle, Zum Kretzer 21, 88662 Überlingen-Nußdorf

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –  
Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



### Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan  
(Architekturbüro S. Holzer, Überlingen)
- Artenschutzrechtliche Einschätzung  
(SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, 23. 06. 2016 / 26. 09. 2017)
- Schalltechnische Untersuchung  
(BS Ingenieure, Ludwigsburg, 09. Mai 2016  
aktualisiert 28. September 2017)
- Geotechnischer Bericht  
(Buchholz + Partner, Heiligenberg, 19.09.2017)

**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner SRL  
Aufkircher Straße 25  
88662 Überlingen / Bodensee  
[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



## Satzungen

der Stadt Überlingen / Bodensee über die

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes `Fahrradladen Gackeler´,  
Nußdorf  
und  
der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Fahrradladen  
Gackeler´, Nußdorf.**

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen / Bodensee hat am..... für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Fahrradladen Gackeler´, Nußdorf unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S.  
1298)
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.  
1057)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die  
Darstellung des Planinhaltes  
(Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991  
S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I,  
S. 1057)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber,  
S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23. Februar  
2017 (GBl. 2017, S. 99, 103)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.  
698), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017  
(GBl. 2017, S. 99, 100)

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

## **§ 2**

### **Bestandteile der Satzungen**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom

## **§ 3**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO,
3. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
4. das Verbot von Freileitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,
5. gegen die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74 Abs. 2 LBO

verstößt.

**§ 4**

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Überlingen / Bodensee, 19.06.2018

Ausgefertigt:

.....  
Oberbürgermeister  
Jan Zeitler



## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

Art + 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)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

Nr. 4 - Gartenbaubetriebe,  
Nr. 5 - Tankstellen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen und die zulässige Zahl der Wohneinheiten.

#### 1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19(4) BauNVO für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

#### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt

### **1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH max) und der maximalen Firsthöhe (FH max).

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH = Roh-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

#### **1.2.3.1 Wandhöhe**

- die maximale Wandhöhe (WH max) beträgt 6,00 m.

#### **1.2.3.2 Firsthöhe**

- Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt 9,65 m.

#### **1.2.3.3 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird, bezogen auf den Hauseingang, auf maximal 0,30 m über der Fertighöhe des angrenzenden Fahrbahnrandes festgelegt. Gemessen wird in der Mitte der zur Straße orientierten Baugrenze.

### **1.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1)Nr.6 BauGB)**

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- maximal 3 Wohneinheiten

je Gebäude festgesetzt.

## **2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

### **2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**

Zulässig ist die offene Bauweise.

### **2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

## **3.0 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

#### 5.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den hierfür im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen Mulden für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Der Anschluss von Regenwasserleitungen oder Notüberläufen an den Sammelkanal des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Überlinger See ist nicht zulässig.

#### 6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

##### 6.1 Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich der Bahnlinie Singen - Lindau. Es liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 09. Mai 2016 / aktualisiert am 28. September 2017 vor. Die Lärmpegelbereiche sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, die dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Die Wohnungsgrundrisse sind so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

An den Fassaden ist ein erforderliches Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109) für Außenbauteile wie folgt einzuhalten:

- innerhalb des Lärmpegelbereichs III  
für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res}$  von mind. 35 dB,  
für Büroräume und ähnliche Räume ein Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res}$  von mind. 30 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV  
für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res}$  von mind. 40 dB,  
für Büroräume und ähnliche Räume ein Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res}$  von mind. 35 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V  
für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res}$  von mind. 45 dB,  
für Büroräume und ähnliche Räume ein Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res}$  von mind. 40 dB.



- innerhalb des Lärmpegelbereichs VI  
für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein Schalldämmmaß von erf.  
R<sub>w,res.</sub> von mind. 50 dB,  
für Büroräume und ähnliche Räume ein Schalldämmmaß von erf.  
R<sub>w,res.</sub> von mind. 45 dB.

Liegen Schlafräume (auch Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich III oder darüber, sind diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

## **7.0 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigelegten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang zu ersetzen.

Diese Pflanzliste ist nicht abschließend zu betrachten und stellt lediglich Vorschläge für mögliche, zu pflanzende Baumarten dar, die sich entsprechend dem Erfahrungsschatz und Aussagen der einschlägigen Literatur im urbanen Raum gegenüber den abiotischen Einflussbedingungen behaupten konnten. Vorzugsweise sind Laubbäume zu pflanzen. Bei abweichender Baumartenauswahl ist jedoch zu beachten, dass eine der nachfolgenden Bedingungen erfüllt ist:

Baum 1. Ordnung (großwerdende Baumarten mit zum Teil ausladender Krone)

Baum 2. Ordnung (mittelgroß werdende Baumarten oder Baumarten bzw. Sorten mit schmaler Kronenbildung)

Grundsätzlich nicht zulässig ist die Verwendung von Sorten der Baumarten deren Kronenentwicklung züchterisch bedingt begrenzt wird (vgl. Zwerg- und Kugelformen der Baumarten).

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass der jeweilige Baum auf dem der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksbereich gepflanzt wird.

## **Hinweise**

### **1. Höhenaufnahmen**

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### **2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz**

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

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

### **3. Freiflächen**

In jedem Baugesuch ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

### **4. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, e-mail: [bodo.dieckmann@rps.bwl.de](mailto:bodo.dieckmann@rps.bwl.de) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich der Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

### **5. Erdaushub / Bodenschutz**

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

## 6. Brandschutz

### *Löschwasserversorgung:*

Abhängig von der planrechtlich zugelassenen Bebauung ist der Löschwasserbedarf festzulegen.

Zur Dimensionierung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 (Technische Regel „Arbeitsblatt W405“ des DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.) sowie das Arbeitsblatt W331 zu verwenden.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Aus einsatztaktischen Gründen muss von jedem Gebäudezugang in max. 150 m Entfernung eine Entnahmestelle für Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenland) vorhanden sein bzw. vorgesehen werden; der Mindestabstand soll 15 – 20 m nicht unterschreiten.

### *Flächen für die Feuerwehr:*

Die Flächen für die Feuerwehr sind in Anlehnung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (aber auch öffentlicher Verkehrsfläche) (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABL. 2012 S. 859) und nach DIN 14090 auszuführen.

Zu rückwärtigen Gebäuden und zu Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen geeignete Zufahrten oder Zugänge (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) und geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen vorhanden sein.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stelle mehr als 8 m über Gelände liegt, ist eine Zu- und Durchfahrt (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) zu schaffen.

Überlingen / Bodensee, den 19.06.2018

   
Oberbürgermeister  
Jan Zeitler

## Pflanzenliste

### 1. Laubbäume 1. + 2. + 3. Ordnung für private Baugrundstücke

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle

### 2. Geschnittene Hecken für Baugrundstücke

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

### 3. Stauden als Initialpflanzung für Retentions- und Versickerungsflächen

Acorus calamus	Kalmus
Carex paniculata	Rispen-Segge
Eleocharis palustris	Gewöhnliche Sumpfbirse
Juncus effusus	Flatter - Binse
Lysimachia thyrsoiflora	Strauß-Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blut-Weiderich
Phragmites communis	Gewöhnliches Schilf

### 4. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

### 5. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Baugrundstücke

Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende	
Vinca minor	Immergrün
heimische Stauden, z.B.	
Lamium maculatum	Taubnessel
Ranunculus acris	Hahnenfuß
u.a.	

### 6. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer auf Garagen + Carports

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation  
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

## Örtliche Bauvorschriften

### **Inhalt:**

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen, Automaten
- 4.0 Gestaltung der Freiflächen
- 5.0 Elektrische Freileitungen
- 6.0 Stellplatzverpflichtungen
- 7.0 Definition von Carports / überdachte Stellplätze

### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Fahrradladen Gackeler', Nußdorf entspricht.

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

#### **2.1 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind für Hauptgebäude:

- Satteldächer, Dachneigung 43° – 51°,

#### **2.2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind alle geeigneten Materialien, mit Ausnahme von glänzenden Ziegeln bzw. Dachsteinen, zulässig.

#### **2.3 Dachaufbauten**

Zugelassen sind:

- Flachdachgauben´.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Mindestabstand zwischen dem oberen Gaubenansatz und dem First beträgt 3 Ziegelreihen, mindestens jedoch 1,00 m, der Mindestabstand zum seitlichen Ortgang beträgt 1,50 m.

### **3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

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 qm beschränkt.

Werbeanlagen aller Art auf Dächern von baulichen Anlagen oder in einer Höhe von mehr als 5,0 m über der Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

Sich bewegende, leuchtende oder blinkende Werbeanlagen, beleuchtete Attika bzw. Gesimsbänder und freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Automaten sind nur mit einem fahrradbezogenen Warenangebot zulässig (Ersatzteile u. ä.).

#### **4.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Geländeveränderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

Für Zugänge, Zufahrten, Geh- und Radwege und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

##### **Einfriedigungen**

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

Sogenannte „tote Einfriedigungen“ parallel zur Straße „Zum Hecht“ dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhe ist das geplante Gelände.

Hecken (sog. „lebende Einfriedigungen“) parallel zur Straße „Zum Hecht“ dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhe ist das geplante Gelände.

##### **Abstand zur Straßenbegrenzungslinie**

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

##### **Abfallbehälter**

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

#### **5.0 Elektrische Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

## 6.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)

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

Bis unter 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,0 Stellplatz
50 m <sup>2</sup> bis unter 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Ab 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2,0 Stellplätze

Die maximale Anzahl an Stellplätzen wird auf den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstücks beschränkt. Gem. § 37 (1) LBO kann einer der erforderlichen Stellplätze durch die Herstellung von 4 zusätzlichen Fahrrad-Stellplätzen ersetzt werden.

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohneinheiten fertig gestellt sein.

Ausgefertigt:

Überlingen / Bodensee, den 19.06.2018

.....  
Oberbürgermeister  
Jan Zeitler



**Begründungen**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Fahrradladen Gackeler´**  
**und**  
**zu den örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**`Fahrradladen Gackeler´**

**Inhalte:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Fahrradladen Gackeler´**

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planerfordernis + Planungsziele
- 3.0 Verfahren nach § 13a BauGB
- 4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
- 4.1 Bebauungsplan `Gackeler´
- 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- 5.0 Bestand / Nutzung
- 5.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Gewässer
- 5.2 Baugrund
- 6.0 Planung
- 6.1 Das Vorhaben
- 6.2 Inhalte des Bebauungsplanes
- 6.3. Schallschutz
- 6.4 Ver- und Entsorgung
- 6.4.1. Regenwasserbewirtschaftung
- 7.0 Geschützte Arten

**Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Fahrradladen Gackeler´**

- 1.0 Örtliche Bauvorschriften



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Fahrradladen Gackeler`

### 1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Überlinger Teilortes Nußdorf und umfasst das Grundstück Fl.St.- Nr. 306/1 mit einer Größe von ca. 640 m<sup>2</sup>. Es wird begrenzt

- im Norden von der Böschung entlang der Bahnlinie Singen – Lindau (Bodenseegürtelbahn),
- im Westen von der Bahnböschung,
- im Süden von der Straße `Zum Hecht`
- im Osten von mehrgeschossiger Wohnbebauung.



Lageplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist weitgehend eben wird derzeit eher extensiv als Wiese / Grünland genutzt.



Luftbild

## 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Nußdorf ist mit ca. 1.300 Einwohner der größte der sieben Teilorte der Stadt Überlingen / Bodensee. Aufgrund seiner Lage am Bodensee, der guten Anbindung an das Stadtzentrum und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist er ein beliebter Wohnort. Bauflächen sind knapp und teuer. Flächen am Ortsrand stehen praktisch nicht zur Verfügung, die weitere Entwicklung des Ortes konzentriert sich daher verstärkt auf innerörtliche Potentiale. Ein Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage an der Straße 'Zum Hecht' ist seit vielen Jahren der Standort eines alteingesessenen Fahrrad-Fachbetriebes, der mittelfristig im Zuge der Nachfolgeregelung eigene Räume beziehen möchte, die auch zeitgemäße Wohnungen für die Betriebsinhaber enthalten. Hierfür konnte das Grundstück Fl.St.-Nr. 306/1, ebenfalls an der Straße 'Zum Hecht', jedoch weiter östlich gelegen, erworben werden. Die Fläche bietet sich als innerörtliches Potential für eine Neubebauung an, weil sie bereits in dem seit 1966 rechtskräftigen Bebauungsplan 'Gackeler' der damals noch selbständigen Gemeinde Nußdorf als öffentlicher Parkplatz, d. h. als befestigte Fläche, ausgewiesen ist und den Abschluss der nördlichen Bauzeile entlang der Straße 'Zum Hecht' darstellt. Die Straße ist in diesem Abschnitt Bestandteil des beliebten und viel genutzten Bodensee-Radweges und damit ein geeigneter Standort für ein entsprechendes Fachgeschäft.

Bei Fahrrädern und Fahrradzubehör handelt es sich gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen um ein nicht zentrenrelevantes Warensortiment, das auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Innenstadt) zulässig ist.

Für das Plangebiet liegt eine konkrete Planung vor, so dass der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt wird.

## 3.0 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

*(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

- 1. weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.....*
- 2. 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....*



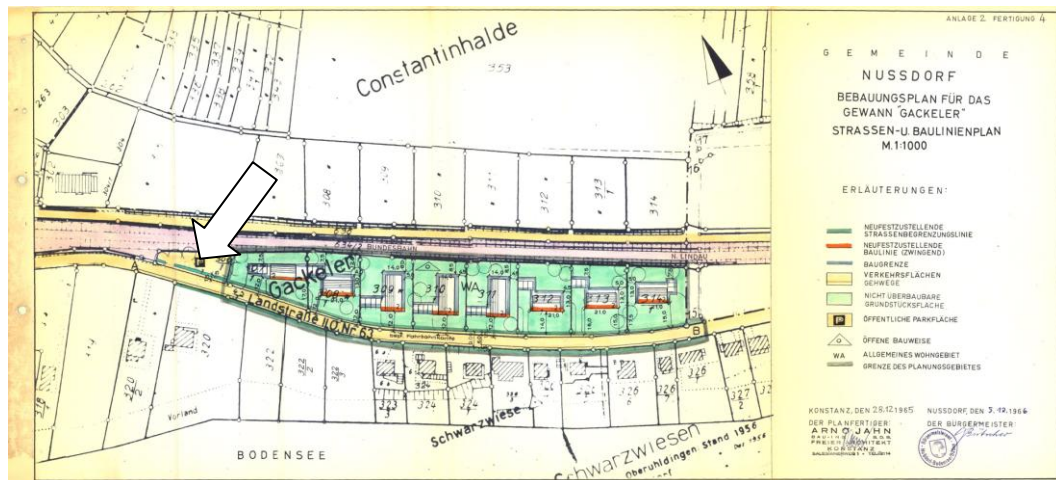
#### 4.1 Bebauungsplan 'Gackeler'

Der seit 1966 rechtskräftige Bebauungsplan 'Gackeler' trifft folgende Festsetzungen:

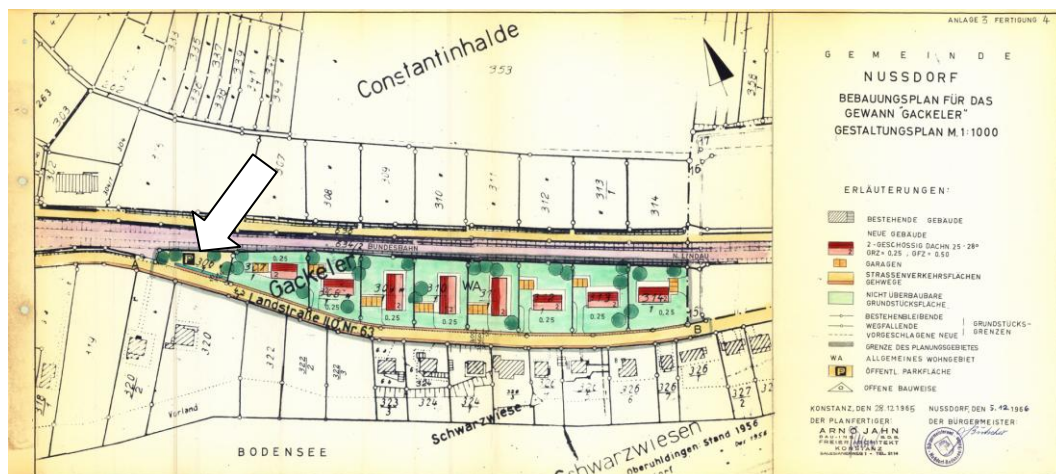
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,
- Grundflächenzahl GRZ = 0,25,
- Geschossflächenzahl GFZ = 0,50,
- zwingend 2 Vollgeschosse, Ausnahmen sind nicht zulässig,
- offene Bauweise.

Ergänzend hierzu wurden örtliche Bauvorschriften erlassen, die für Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° – 28° festsetzen.

Das vorliegende Plangebiet bildet den westlichen Abschluss des Bebauungsplanes und ist als öffentliche Parkfläche (P) ausgewiesen.



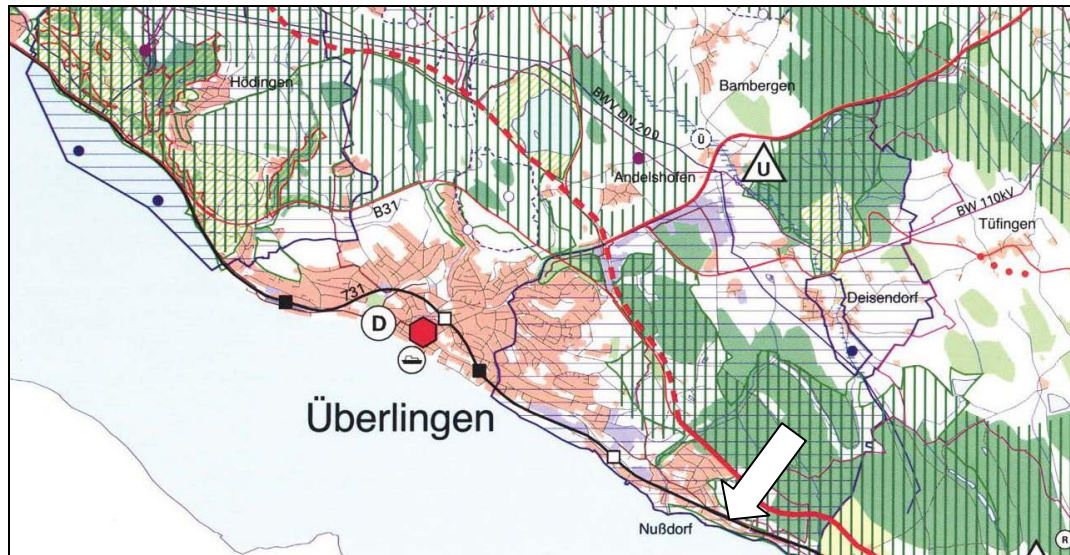
Bebauungsplan 'Gackeler' - Straßen- und Baulinienplan



Bebauungsplan 'Gackeler' - Gestaltungsplan

## 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Das Plangebiet liegt außerhalb eines ausgewiesenen regionalen Grünzuges und eines 'schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft'. Beide Ausweisungen grenzen von Norden her an den Bahndamm und weiter östlich bis an das Bodenseeufer an.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee- Oberschwaben (ohne Maßstab)

## 5.0 Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Wiese / Grünland genutzt. Die nördlich angrenzende Bahnböschung ist mit einzelnen Gehölzen bewachsen. Das obere Drittel des Bahndamms besteht aus dem Schotterkörper der Bahnlinie. Nach Westen hin – außerhalb des Plangebietes - wird der Gehölzbewuchs dichter.

Im Süden schließt die Straße 'Zum Hecht' unmittelbar an das Grundstück an. Die Straße wird überwiegend von Anliegern genutzt und endet weiter östlich beim Schloss Maurach. Es gibt keinen Gehweg. Ab der westlich gelegenen Bahnunterführung ist die Straße Teil des Bodensee-Radweges.

Östlich grenzen entlang der Nordseite der Straße Mehrfamilienhäuser an. Deren Freiflächen erstrecken sich bis unmittelbar an den Fuß der Bahnböschung.

### 5.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien / Gewässer

Das Plangebiet enthält keine kartierten Biotop- und Gewässer. Es ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.



Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)



Hochwassergefahrenkarte LUBW (ohne Maßstab)

**5.2. Baugrund**

Für das Plangebiet wurde vom Büro Buchholz + Partner, Heiligenberg, ein geotechnischer Bericht erarbeitet. Es wird von würmeiszeitlichen Moränesedimenten charakterisiert, die aus Geschiebelehmen und – mergeln aufgebaut sind. Es wurden zwei Rammkernsondierungen und zwei schwere Rammsondierungen durchgeführt und der Untergrund in zwei Schichten eingeteilt:

Schicht 1 Geschiebelehm, Schluff, feinsandig, schwach kiesig bzw. tonig,

Schicht 2 Geschiebemergel, Schluff tonig, tw. sandig, t. kiesig.

In den angelegten Aufschlüssen wurden keine Grund- oder Schichtwasserstände ermittelt.

Zur Baugrundbeurteilung wird generell festgestellt, dass unter Beachtung der Mindesteinbindetiefe von 0,8 m u. GOK (Frostzone I) im Gründungsniveau steifplastische Geschiebelehme anstehen, welche für die Gründung eines Gebäudes geeignet sind.

**Auszüge aus: „Geotechnischer Bericht BV „ Fahrradladen Gackeler; Überlingen“, Buchholz + Partner, Heiligenberg, 19.09.2017**

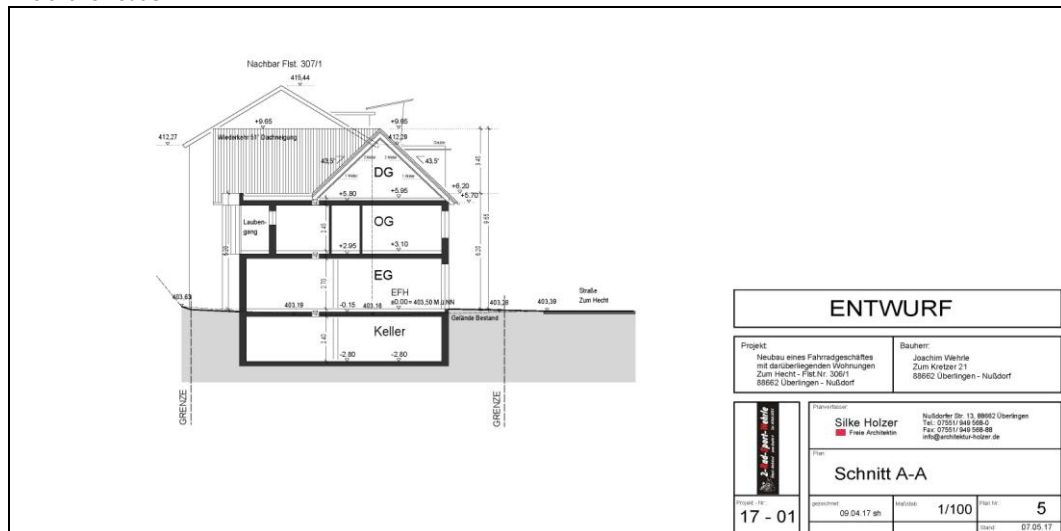
**6.0 Planung**

**6.1 Das Vorhaben**

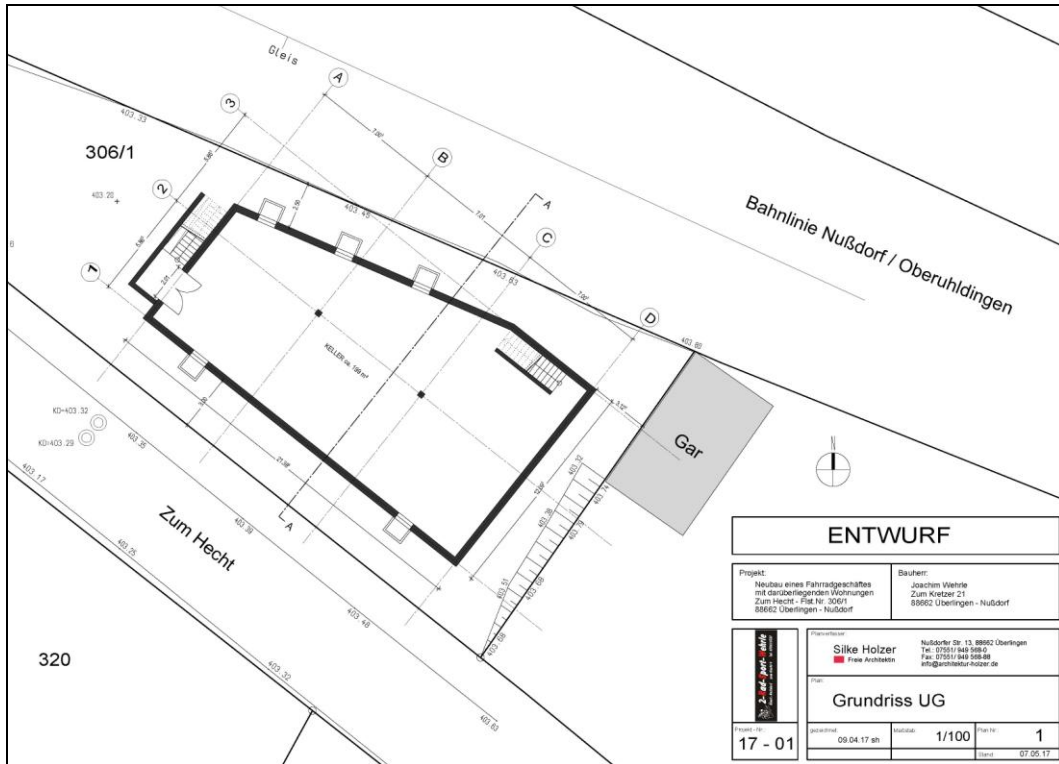
Die vorliegende Planung, die als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB dient, sieht ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach vor, das im Erdgeschoss einen Laden- und Werkstattraum für das Fahrradgeschäft und im 1. OG und im DG drei Wohnungen enthält.



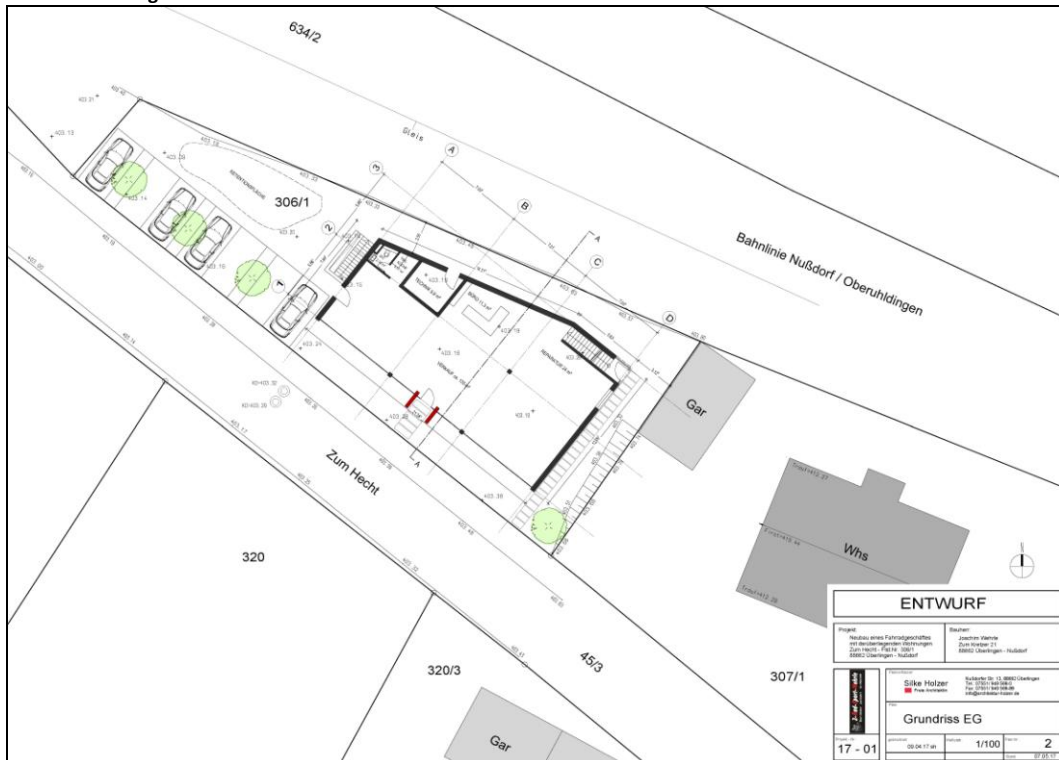
Ansicht von Süden



Schnitt

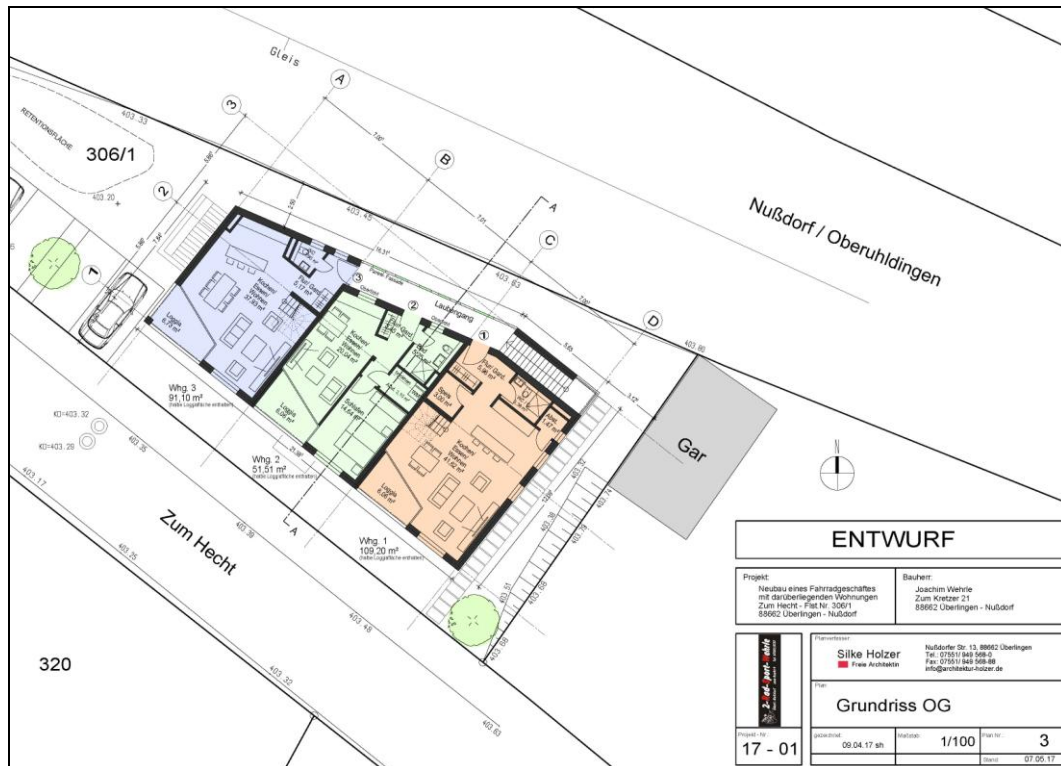


Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Obergeschoss

Alle Pläne Architekturbüro Silke Holzer, freie Architektin, Überlingen

## 6.2 Inhalte des Bebauungsplanes

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Dieser Gebietstyp entspricht der Umgebungsnutzung und ermöglicht neben der angestrebten Ansiedlung eines Fahrrad-Fachbetriebes auch die Wohnnutzung.

Gem. § 4 (2) Nr. 2. sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Bei der angestrebten Nutzung handelt es sich um einen solchen nicht störenden Betrieb, der sich neben dem Verkauf vor allem auch mit der Wartung und Reparatur von Fahrrädern beschäftigt. Motorisierte Zweiräder werden – mit Ausnahme elektrisch angetriebener Fahrräder, (sog. Pedelecs) – nicht vertrieben und auch nicht gewartet. Der Betrieb findet zu den üblichen Geschäftszeiten statt und ist nicht mit erhöhten Geräuschemissionen verbunden.

Die gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 4. + 5. möglichen Ausnahmen – Gartenbaubetriebe, Tankstellen, werden nicht zugelassen, da sie der geplanten Nutzungsstruktur widersprechen und höhere Anforderungen an die Verkehrserschließung stellen würden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grund- und Geschossflächenzahl gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO**

Mit 0,37 und 0,70 liegen die Werte zugunsten einer ausreichenden Freiraumstruktur noch unterhalb der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenzen. Sie entsprechen exakt dem beschriebenen Vorhaben.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Die zulässige zweigeschossige Bebauung entspricht der Umgebungsstruktur und den Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Gackeler'.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Für die Gebäude wird auf der Grundlage des beschriebenen Vorhabens eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt, die eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Die Wandhöhe ist auf 6,00 m, die Firsthöhe auf 9,65 m begrenzt. Diese Werte liegen etwas unterhalb der östlich angrenzenden Wohnbebauung. Die geplante Bebauung staffelt sich damit nach Westen hin ab.

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Zulässig ist in Anlehnung an die Umgebungsstruktur die offene Bauweise.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein Baufenster so definiert, dass parallel zur Straße ein eher längsgestreckter Baukörper entsteht. Es umfasst exakt das beschriebene Vorhaben.

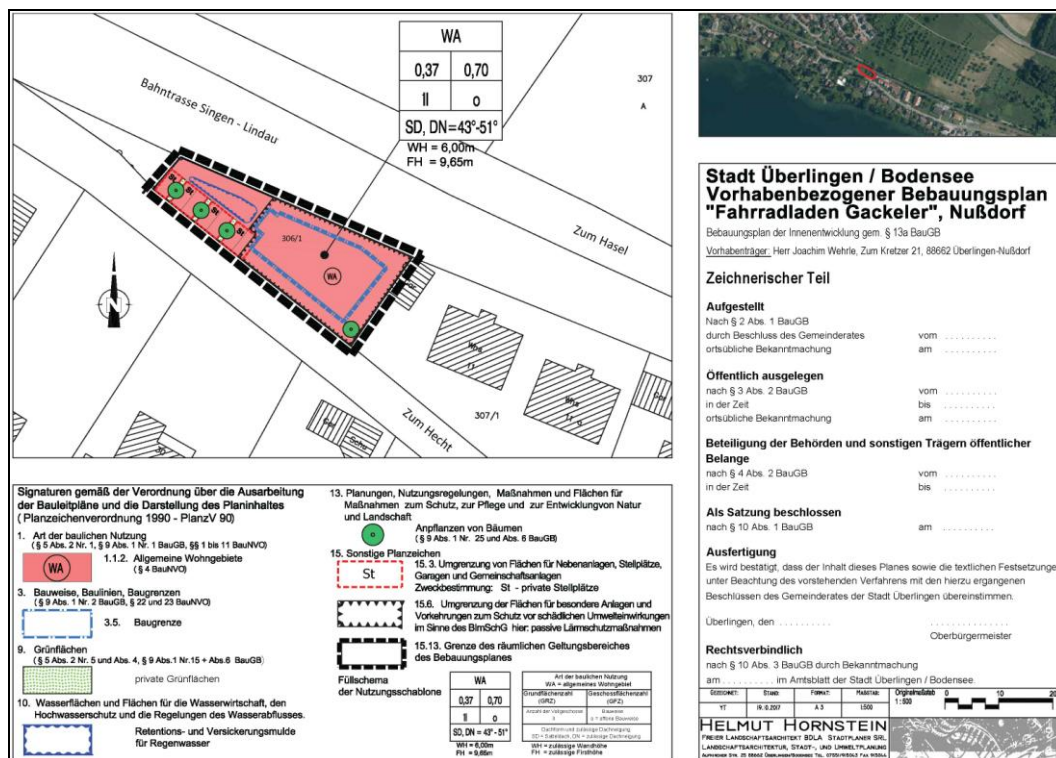
Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

- **Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb des ausgewiesenen Baufensters zulässig. Allerdings müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,50m und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zum befestigten Fahrbahnrand aufwiesen. Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass das Straßenbild von Nebengebäuden dominiert wird.

- **Pflanzgebote für Bäume**

auf dem privaten Baugrundstück festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraße dienen die Bäume der Bereicherung des Straßen- und Siedlungsbildes. Darüber hinaus tragen sie zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

**Stadt Überlingen / Bodensee**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"Fahrradladen Gackeler", Nußdorf**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
Vorhabenträger: Herr Joachim Wehrle, Zum Kretzer 21, 88662 Überlingen-Nußdorf

**Zeichnerischer Teil**

**Aufgestellt**  
Nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates vom .....  
örtliche Bekanntmachung am .....

**Öffentlich ausgelegen**  
nach § 3 Abs. 2 BauGB vom .....  
In der Zeit bis .....  
örtliche Bekanntmachung am .....

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**  
nach § 4 Abs. 2 BauGB vom .....  
In der Zeit bis .....

**Als Satzung beschlossen**  
nach § 10 Abs. 1 BauGB am .....

**Ausfertigung**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Überlingen übereinstimmen.

Überlingen, den .....  
Oberbürgermeister

**Rechtsverbindlich**  
nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung am ..... im Amtsblatt der Stadt Überlingen / Bodensee:

GEZEICHNET: Erheb: Form: Maßstab: Originalmaß: 0 5 10 20  
1:1  
16.9.2017 A 3 1:500

**HELMUT HORNSTEIN**  
FREIER LÄRMSCHUTZBERECHNER SOA, STADTPLANER SRL,  
LANDSCAP ARCHITECTURE, STRAT.- UND URBANPLANUNG  
Königsplatz 10, 88662 Überlingen, Tel. 07541/9300-10 Fax 07541/9300-10

**6.3 Schallschutz**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der nördlich der Ortslage von Nußdorf verlaufenden Bundesstraße 31 und der im Norden unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bahnlinie Singen – Lindau. Das Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, wurde daher mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet beauftragt. Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen ergaben, dass die durch den Verkehr verursachten Immissionen zu hohen Beurteilungspegeln nachts und teilweise auch tags führen. Maßgeblich sind dabei die Emissionen des Schienenverkehrs, die zu teilweise deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 führen. Es waren daher Schallschutzmaßnahmen zu überprüfen, wobei aktive Maßnahmen als Lärmschutzwände aufgrund der örtlichen Situation – das Plangebiet liegt deutlich unterhalb der Bahnlinie – als unverhältnismäßig und nicht vertretbare erschienen. Für die Dimensionierung passiver Lärmschutzmaßnahmen wurden daher Lärmpegelbereiche, nach Geschossen differenziert, bestimmt:

**Zeitbereich nachts (22 - 6 Uhr): maßgebend für Schlafräume**

**Erdgeschoss**

Die der Bahnlinie zugewandten nördlichen Fassaden sowie die nordwestliche Fassade weisen Lärmpegelbereich V auf. An der südöstlichen Seite liegt Lärmpegelbereich IV und V vor, an der südwestlichen Seite teilweise Lärmpegelbereich III.

**1. Obergeschoss**

Die der Bahnlinie zugewandten nördlichen Fassaden sowie die nordwestliche Fassade weisen Lärmpegelbereich VI auf. An der südöstlichen Seite liegt Lärmpegelbereich V vor, an der südwestlichen Seite teilweise Lärmpegelbereich III.

**Dachgeschoss (2 .OG)**

Die der Bahnlinie zugewandten nördlichen Fassaden sowie die nordwestliche weisen im Dachgeschoss (2. OG) LPB VI auf. An der südöstlichen Fassade liegt LPB V vor, an der südwestlichen zum Teil LPB III.

**Zeitbereich tags (6 - 22 Uhr): maßgebend für Räume ohne Schlafnutzung**

**Erdgeschoss** Die der Bahnlinie zugewandten nördlichen Fassaden sowie die nordwestliche und teilweise die südöstliche Seite weisen teilweise Lärmpegelbereich III auf.

**1. Obergeschoss** Die der Bahnlinie zugewandten nördlichen Fassaden sowie die nordwestliche Fassade weisen Lärmpegelbereich IV auf. An der südöstlichen Seite liegt Lärmpegelbereich III vor.

**Dachgeschoss (2 .OG)** Die der Bahnlinie zugewandten nördlichen Fassaden sowie die nordwestliche weisen im Dachgeschoss (2. OG) LPB IV auf. An der südöstlichen Fassade liegt LPB III vor.

**Auszüge aus: Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fahrradladen Gackeler“ in Überlingen-Nußdorf, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 09.Mai 2016 / aktualisiert 28. September 2017)**

Aus den ermittelten Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die passiven Lärmschutzmaßnahmen durch die Verwendung entsprechend dimensionierter Außenbauteile, die als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind. Die gesamte schalltechnische Untersuchung mit Dokumentation des maßgeblichen Außenlärmpegels und der Lärmpegelbereiche ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

**6.4. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz, das in der Straße 'Zum Hecht' verlegt ist. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den in der Straße 'Zum Hecht' verlegten Sammelkanal des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Überlinger See. Das anfallende Niederschlagswasser muss dezentral durch Versickerung auf dem Baugrundstück beseitigt werden.

**6.4.1 Regenwasserbewirtschaftung**

Versickerungsversuche, die im Beisein der Abteilung Tiefbau / Stadt Überlingen durchgeführt wurden, kamen zum Ergebnis, dass die anstehenden Böden im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ausreichende Versickerungseigenschaften mit einem kf-Wert von  $5,2 \times 10^{-4}$  aufweisen. Die Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung sieht daher die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine offene Mulde vor, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt ist. Der Anschluss eines Notüberlaufs an den in der Straße 'Zum Hecht' verlegten Sammelkanal des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Überlinger See ist aus wasserrechtlichen Gründen nicht erlaubt. Daher muss die Versickerungsmulde mit einer Überflutungsprüfung bemessen werden. Die Bemessung ergibt ein erforderliches Gesamt-Einstauvolumen  $7,5 \text{ m}^3$ . Bei einer maximalen Anstauhöhe von 0,30 m wird eine Fläche von ca.  $25 \text{ m}^2$  erforderlich. Größe und Ausführung der Mulde sind im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## 7.0 Geschützte Arten

Das eigentliche Plangebiet ist aufgrund seiner geringen Größe für den Artenschutz von geringer Bedeutung. Obwohl Gehölzstrukturen etc. fehlen, stellt die extensiv genutzte Wiese ein potentiell Nahrungshabitat dar, das jedoch aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung und seiner Lage direkt an der Straße eingeschränkt ist. Darüber hinaus finden sich im unmittelbaren Umfeld deutlich höherwertige Bereiche, so z. B. Baumhecken entlang der Nordseite der Bahnlinie, ausgedehnte Streuobstbestände und Wiesenflächen im Gewann 'Constantinhalde' und ein vielfältiges Mosaik an Gartenstrukturen mit einem teilweise ausgedehnten Gehölzbestand entlang des Bodenseeuferes.

Die südexponierte Bahnböschung ist jedoch prinzipiell als möglicher Lebensraum für die Zauneidechse einzustufen, insbesondere im Westen des Plangebietes der relativ schmale Verzahnungsbereich zwischen bewachsener Böschung und dem anschließenden Schotterkörper im oberen Drittel des Bahndamms. Dieser Bereich liegt deutlich außerhalb des Geltungsbereichs und der vorgesehenen Bebauung und wird im Westen und Osten von einem dichten Gehölzbewuchs begrenzt. eingegriffen wird.

Vom Büro SeeConcept, Uhdlingen-Mühlhofen, wurde im März 2016 eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes erarbeitet, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist und zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

### **„Vögel**

*Als Ergebnis der Geländeerhebung kann festgehalten werden, dass infolge der insgesamt landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes (Grünland), der Kleinräumigkeit der Fläche (rd. 630 m<sup>2</sup>) aus naturschutzfachlicher Sicht von einer unterdurchschnittlichen („geringen“) Bedeutung ausgegangen werden kann.*

*Das einstige Streuobstrelikt, bestehend aus drei alten Obstbäumen im zentralen Bereich des Plangebietes, stellte prinzipiell eine zumindest durchschnittlich bedeutende Habitatstruktur z.B. für höhlenbrütende Vogelarten sowie totholzbewohnende Käfer dar. Das Vorhandensein eines einstigen Brutreviers des „streng geschützten“ Grünspechts erscheint, nicht zuletzt aufgrund der Kleinräumigkeit der Fläche, jedoch nicht gegeben.*

*Auch ein potentielles Brut-Vorkommen von Gartenrotschwanz oder Wendehals erscheint aufgrund der isolierten Lage der einstigen Gehölze und der angrenzenden intensiven Nutzungen unwahrscheinlich.*

*Erhebliche Auswirkungen für den Grünspecht, Gartenrotschwanz oder Wendehals müssen daher hinsichtlich der Umsetzung des Planvorhabens nicht befürchtet werden. In diesem Sinne werden diesbezüglich auch keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst. Auch für die sonstigen nachgewiesenen und potentiell vorkommenden Vogelarten (z.B. Feldsperling, RL V, Hausrotschwanz, Stieglitz, Grünfink,) müssen keine erheblichen Beeinträchtigungen befürchtet werden. So handelt es sich bei diesem Artenspektrum um verbreitete und allgemein häufige Arten.*

### **Reptilien**

*Prinzipiell handelt es sich, v.a. im westlichen Teilbereich, um einen möglichen Lebensraum für die Art. Der bevorzugte Lebensraum dieser Art wäre dabei gegenwärtig der allerdings schmale Verzahnungsbereich der Gleisschotter mit der lückigen Vegetation (z.B. Brombeergestrüpp) im oberen Bereich der Böschung (jetzt gepflegt).*

*Aufgrund des starken Bewuchses (v.a. weiter westlich) und zum Teil östlich (Bäume), handelt es sich jedoch gegenwärtig höchstens um ein etwas isoliertes suboptimales Teilhabitat mit allenfalls geringer Individuendichte. So wären die relevanten Habitate allenfalls für wenige Einzeltiere einer möglichen kleinen Teilpopulation denkbar. Der Bereich des eigentlichen Plangebietes ist dagegen als Lebensraum für eine Population der Zauneidechse gegenwärtig nicht geeignet.“*

**Auszug aus: Artenschutzrechtliche Einschätzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fahrradladen Gackeler, Nußdorf“, SeeConcept, UHldingen-Mühlhofen, 23.06.2016 / 26.09.2017**

Insgesamt sind Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

### **Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Fahrradladen Gackeler'**

Örtliche Bauvorschriften werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie betreffen insbesondere

#### **die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

mit Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten. Diese lassen eine zeitgemäße Architektur zu, die sich jedoch in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt. Größe und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten sind zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft beschränkt. Flachdächer sind extensiv begrünt auszuführen.

#### **Werbeanlagen, Automaten**

Diese werden erforderlich, da das beschriebene Vorhaben neben der Wohnnutzung auch ein Fahrrad-Fachgeschäft umfasst und diese Nutzung mit Werbeanlagen und / oder Automaten verbunden ist. Durch die Beschränkung von Art und Größe der Werbeanlagen und die Zulässigkeit von Automaten ausschließlich mit einem fahrradbezogenen Warenangebot sollen negative Einflüsse auf das Siedlungsbild und Auswüchse vermieden werden.

#### **Gestaltung der Freiflächen**

mit Aussagen zur Materialverwendung, zur Begrenzung der Flächenversiegelung und der Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Flächen weitgehend als Hausgärten mit entsprechender Bepflanzung anzulegen sind und damit zur Siedlungsgestaltung beitragen. Zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes müssen Abfallbehälter auf dem Baugrundstück so angeordnet werden, dass sie vom öffentlichen Raum her nicht einsehbar sind. Die zulässigen Höhen der Einfriedigungen entlang der Straße 'Zum Hecht' sind zugunsten der Gestaltung des Straßenbildes begrenzt. Das 'Abschotten' des Grundstücks zur Straße hin soll vermieden werden.

### Niederspannungs-Freileitungen

sind unzulässig, da sie das angestrebte Siedlungsbild empfindlich beeinträchtigen könnten.

### Stellplatzverpflichtung

Für das vorgesehene Fahrradgeschäft werden 3 Stellplätze erforderlich (1 Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gem. Pkt. 3.1 VwV Stellplätze), für die drei Wohnungen sind – in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen – insgesamt 5 Stellplätze nachzuweisen. Die vorliegende Planung sieht 7 Pkw-Stellplätze vor. Angesichts der vorgesehenen Nutzung der Einzelhandelsfläche als Fahrrad-Fachgeschäft und der Lage direkt am Bodensee-Radweg kann gem. Pkt. 6.0 der örtlichen Bauvorschriften einer der erforderlichen Stellplätze durch die Herstellung von 4 zusätzlichen Fahrrad-Stellplätzen ersetzt werden.

Ausgefertigt:

Überlingen / Bodensee, den 19.06.2018

  
.....  
Oberbürgermeister  
Jan Zeitler

