



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan

"Westl. Mühlbachstraße- Westl. Nußdorfer Straße"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Inhalte: In der Fassung vom 18.10.2017

1. Planteil
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
3. Örtliche Bauvorschriften
4. Begründung
 - Anlagen
 - Schalltechnische Untersuchung zum Schienen- und Straßenlärm (Stand 15.03.2017)
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (25.07.2016 aktualisiert 15.03.2017))

Satzungsbeschluss

19.12.2017

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung

11.01.2018



**STADT ÜBERLINGEN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„WESTLICHE MÜHLBACHSTRASSE /
WESTLICHE NUSSDORFER STRASSE“**

in Überlingen

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

18.10.2017

**STADT ÜBERLINGEN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„WESTLICHE MÜHLBACHSTRASSE /
WESTLICHE NUSSDORFER STRASSE“
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Auf Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 18.10.2017 wird folgendes festgesetzt:

**II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i. V. m. §§ 1-23 BauNVO)**

**1. GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500).

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)**

**Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)**

Innerhalb WA 1 bis WA 8 gilt:

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störende Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, ge- sundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**

**3.1. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**

3.1.1 Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe und der maximalen Gebäudehöhe begrenzt. Je nach Dachform werden unterschiedliche maximale Wandhöhen (WHmax) und maximale Gebäudehöhen (GHmax) festgesetzt:

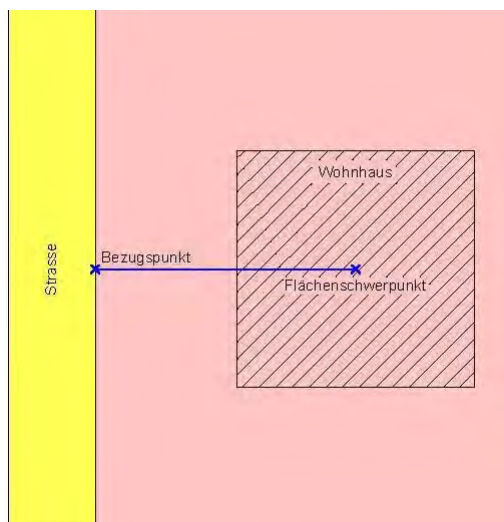
	WA 1		WA 2		WA 3		WA 4 und WA 8		WA 5		WA 6		WA 7		
	WH max	GH max	WH max	GH max	WH max	GH max	WH max	GH max	WH max	GH max	WH max	GH max	WH max	GH max	
Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Tonnendach	10,0	13,5	7,0	12,0	13,5	17,0	9,0	12,5	6,5	8,5	12,0	15,0	8,5	11,0	
Zurückgesetztes Pultdach*		12,5		11,0		16,0		11,5		8,5		15,0		11,0	
Pultdach		11,5		10,0		15,0		10,5		7,5		13,0		9,5	
Flachdach		--		--		--		13,5		9,0		6,5		12,0	8,5
Zurückgesetztes Flachdach*		--		--		--		16,0		11,5		8,5		15,0	11,0

* oberstes Geschoss ist gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an allen Seiten um mindestens 1,50 m zurückversetzt

alle Angaben in Metern

3.1.2 Bezugspunkte für die Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhe

Bezugspunkt für die Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhe ist die Fahrbahnhöhe der heranzuziehenden Straßen in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses:

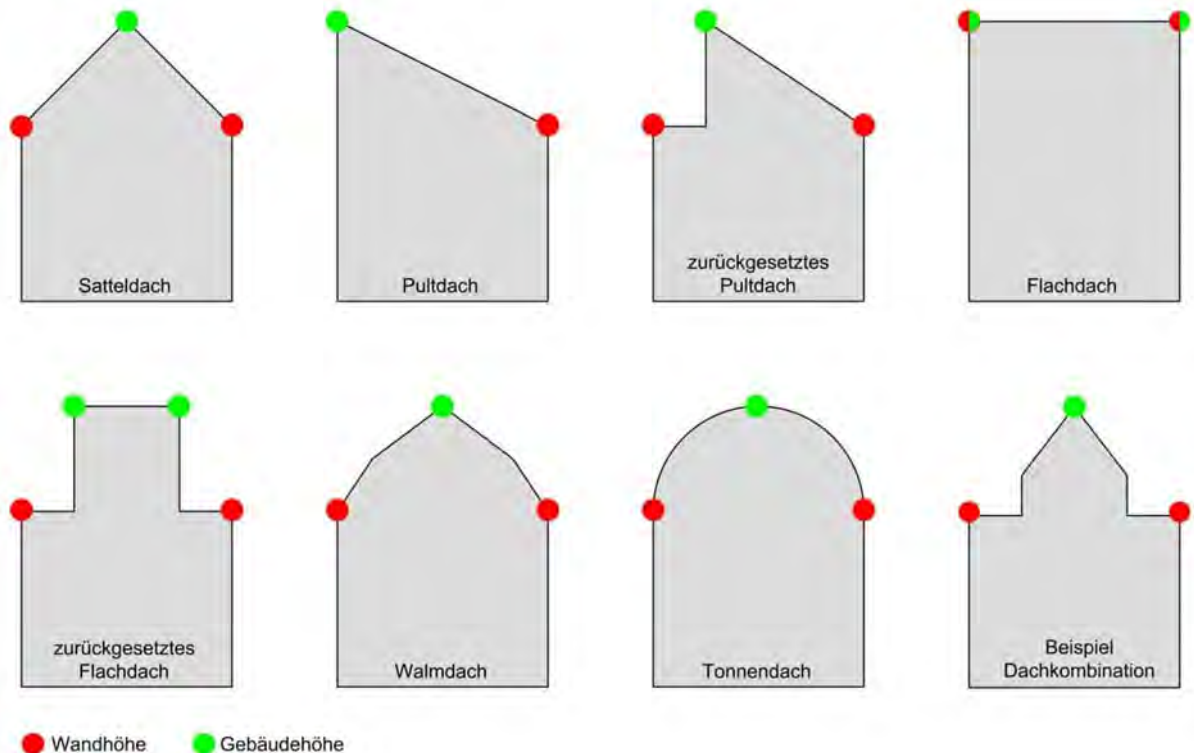


Die heranzuziehenden Bezugsstraßen für Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen sind:

- WA 1 und WA 2: Mühlbachstraße
- WA 3, WA 4, WA 5 und WA 8: Nußdorfer Straße
- WA 6: südlich angrenzender Schilfweg
- WA 7: östlich angrenzender Schilfweg

Die Wandhöhe (WH) wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand. Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Höhenlage des obersten Gebäudeabschlusses.

In Abhängigkeit von der Dachform werden die nachfolgend dargestellten Punkte als Wand- und Gebäudehöhe definiert (Darstellungen sind ohne Maßstab):



3.2. Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Absatz 4 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt:

- Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.
- Parallel zur Straße darf die Gebäudelänge die in den Nutzungsschablonen des Planteils enthaltenen Maximalwerte nicht überschreiten.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE / CARPORTS, GARAGEN UND TIEFGARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1. Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder dem Plangebiet selbst dienen und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

Windkraftanlagen sind nicht zulässig. Aufbauten (z.B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Rahmen der Mindestanforderung nach der jeweils geltenden EnEV zulässig. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt. Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht.

5.2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

5.2.1 Zulässigkeit auf den Grundstücken

Garagen, überdachte Stellplätze/Carports, erdüberdeckte Tiefgaragen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2.2 Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,50 m einhalten. Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

6. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

6.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt.

7. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt.

8. FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1. Öffentliche Grünflächen

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2. Private Grünflächen

Die als private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im Kronenbereich von Bäumen sind Garagen, überdachte Stellplätze/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.
2. Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September. Gebäudeabbrüche dürfen ebenfalls nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
3. Bei Baumrodungen ist vor der Fällung zu prüfen, ob Baumhöhlen, Astlöcher oder Rindenspalten vorhanden sind, in denen Fledermäuse ihr Quartier haben oder Nistplätze von Vögeln vorhanden sind. Sollten solche Quartiere oder Nistplätze vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
4. Werden Bäume entfernt, die von Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätten genutzt werden, so sind die Höhlen im Verhältnis 1:1 durch geeignete Nistkästen zu ersetzen, in der Umgebung anzubringen und dauerhaft zu pflegen.
5. Bei unbesetzten Bäumen sollen die Höhlungen bestmöglich erhalten bleiben, um den Verlust potenzieller Quartiere für Fledermäuse und Vögel auszuschließen.
6. Bei Gebäudeabbrüchen und Gebäudesanierungsarbeiten ist vor der Bauausführung zu prüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermausquartiere daran / darin befinden. Sollten solche Quartiere vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
7. Bei Sanierungen trocken aufgesetzter Stützmauern ist vor Beginn der Arbeiten die Betroffenheit der Zauneidechse zu überprüfen und ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
8. Je 300 m² Baugrundstück ist ein Laubbaum gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ab einer hieraus resultierenden Pflanzverpflichtung von zwei oder mehr Bäumen ist hiervon mindestens ein Baum 1. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
9. Abgängige Bäume sind entsprechend der Qualitäten der Pflanzenliste zu ersetzen und zu pflegen.

11. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den im Planteil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

Die im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

12. BEDINGTE UND BEFRISTETE NUTZUNGEN (§ 9 (2) Bau GB)

Die Nutzungen im mit „Flächen mit noch gewidmeten Bahnanlagen“ gekennzeichneten Bereichen werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheids gemäß § 23 Allgemeines des Eisenbahngesetz (AEG) zulässig.

13. VON EINER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG, DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1. Lage, Anordnung und Anforderungen an Schlafräume und schutzbedürftige Räume

Innerhalb des WA 6 und WA 7 ist an Fassaden, die über der Grenzwertlinie von 60 dB(A) liegen auf Schlafräume zu verzichten. An den übrigen Gebäudeteilen im Lärmpegelbereich Nacht IV und Nacht V sind in Schlafräumen Fenster zum Öffnen an den rückwärtigen Fassaden oder ersatzweise an den seitlichen Fassaden anzuordnen.

Schutzbedürftige Räume, deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten an Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher liegen, sind mit mechanischen, schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.

13.2. Anforderungen an das einzuhaltenen Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Gebäuden

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zu beachten. An den von Lärmpegelbereich III bis VI betroffenen Gebäudefronten mit schutzbedürftigen Räumen muss das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ ist gegebenenfalls anhand der Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

13.3. Anforderungen an Außenbereich über der Grenzwertlinie von 65 dB(A) am Tag

Innerhalb des WA 3, WA 4 und WA 8 sind überdachte Außenbereiche (Terrassen und Balkone) an der Unterseite der Überdachungen mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden, wenn der Bereich über der Grenzwertlinie von 65 dB(A) am Tag liegt.

Weist eine Wohnung innerhalb des WA 3, WA 4 und WA 8 keinen nutzbaren Außenbereich mit Pegeln unter 65 dB(A) am Tag auf, ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen, Lärmschutzwand, etc.) sicherzustellen, dass in dem der Wohnung zugeordneten Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

13.4. Neuberechnung der Lärmpegelbereiche bei baulichen Veränderungen

Die festgelegten Lärmpegelbereiche berücksichtigen die abschirmende Wirkung der vorhandene Bebauung. Sollte zum Zeitpunkt der Baugenehmigung ein vorgelagertes Gebäude nicht mehr vorhanden sein, sind die Lärmpegelbereiche neu zu bestimmen.

13.5. Abweichung von den Lärmpegelbereichen

Von den Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass an konkreten Gebäudefassaden ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ausreichend ist. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.

13.6. Festgelegte Lärmpegelbereiche (LPB)

Die Lärmpegelbereiche werden gem. 13.6.1 bis 13.6.6 festgesetzt.

13.6.1 Nußdorfer Straße und Schilfweg:

Lärmpegelbereiche für das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss am TAG



13.6.2 Nußdorfer Straße und Schilfweg:
Lärmpegelbereiche für das 2. und 3. Obergeschoss am TAG



13.6.3 Nußdorfer Straße und Schilfweg:

Lärmpegelbereiche für das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss in der NACHT



**13.6.4 Nußdorfer Straße und Schilfweg:
Lärmpegelbereiche für das 2. und 3. Obergeschoss in der NACHT**



**13.6.5 Mühlbachstraße:
Lärmpegelbereiche am TAG**



HINWEISE

1. BESTANDSSCHUTZ

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- Untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- Den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang, ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

2. OBERBODEN UND ERDARBEITEN

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

3. UNTERGRUNDVERUNREINIGUNGEN, ALTLASTEN UND ABFALLBESEITIGUNG

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. GEOLOGIE, GEOTECHNIK UND BAUGRUND

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Gesteinen der Oberen Meeresmolasse, welche größtenteils von Lockergesteinen der Hasenweiler-Schotter und der Tettang-Subformation überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die im Plangebiet vorhandenen Molassefelsen zwischen der Nußdorfer Straße und der Mühlbachstraße und die damit verbundenen Böschungen dürfen in ihrem Bestand nicht verändert werden. Baumaßnahmen im Bereich der Felswand bzw. Böschungsformation bedürfen einer Baugenehmigung.

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein geeignetes Ingenieurbüro empfohlen.

5. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, 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 Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

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

6. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7. DENKMALSCHUTZ

Mit bislang unbekanntem Bodendenkmalen im Plangebiet muss gerechnet werden, da im unmittelbar seewärts des Planungsgebietes liegenden Osthafen jungsteinzeitliche Siedlungsschichten nachgewiesen sind. Im Falle höherer Bodenseewasserstände die inzwischen für die Jungsteinzeit und Bronzezeit mehrfach nachgewiesen wurden, ist daher davon auszugehen, dass Siedlungsplätze in den Bereich des Plangebiets verlagert wurden. Das Vorhandensein bislang unbekannter Bodendenkmale im Plangebiet ist damit möglich. Vor Bodeneingriffen ist das Landesamt für Denkmalpflege zu unterrichten, da im betroffenen Planbereich die Wirtschaftsflächen der urgeschichtlichen Bauern lagen und für die Landschafts- und Ackerbaugeschichte aufschlussreiche Kolluvien auf alle Fälle zu erwarten sind.

Soweit eine erhebliche Beeinträchtigung oder Zerstörung von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden kann, ist dem Landesamt für Denkmalpflege oder dessen Beauftragte vor Beginn von Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Prospektion/Sondierung im Bereich der geplanten Baufläche zu ermöglichen, um den Erhaltungszustand und die exakte Ausdehnung etwaiger Bodendenkmale abzuklären. Die anfallenden Kosten müssen vom Bauherrn/Grundstückseigentümer getragen werden.

Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

8. BELEUCHTUNG

Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) empfohlen. Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.

9. BAUMSCHUTZSSATZUNG

Die Regelungen und Inhalte der Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen sind bei sämtlichen Eingriffen an geschützten Bäumen zu berücksichtigen.

10. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

11. EINTEILUNG DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

12. PFLANZLISTE

Die Pflanzlisten sind als nicht abschließend zu betrachten und stellen 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 Kronenausbildung)

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

Bäume 1. Ordnung (großwerdende Baumarten mit meist ausladender Krone):

Genannt sind Baumarten, die sich - aufgrund ihrer Stresstoleranz gegenüber den wachsenden abiotischen Einflussfaktoren - besonders im Stadtgebiet bewährt haben. Sind Sorten in Anführungsstrichen mit angegeben, so werden insbesondere diese Sorten vor den Nominatformen aufgrund positiver Eigenschaften (bspw. keine Ausbildung von Dornen) empfohlen.

- *Acer x freemanii* (Kreuzung zwischen Rotahorn und Silberahorn)
- *Ginkgo biloba* (Ginkgobaum)
- *Gleditsia triacanthos* „Inermis“ oder „Skyline“ (Amerikanischer Lederhülsenbaum)
- *Lyquidambar styraciflua* (Amberbaum)
- *Liriodendron tulipifera* (Tulpenbaum)
- *Platanus x acerifolia* (Ahornblättrige Platane)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Quercus cerris* (Zerreiche)
- *Robinia pseudoacacia* (gew. Robinie)
- *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Tilia x euchlora* (Krimlinde, natürliche Kreuzung zwischen Winterlinde und Kaukasischer Linde)
- *Castanea sativa* (Esskastanie)

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

Genannt sind Baumarten, die sich - aufgrund ihrer Stresstoleranz gegenüber den wachsenden abiotischen Einflussfaktoren - besonders im Stadtgebiet bewährt haben. Sind Sorten in Anführungsstrichen mit angegeben, so werden insbesondere diese Sorten vor den Nominatformen aufgrund positiver Eigenschaften empfohlen.

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus x spaethii (Purpur-Erle)
- Alnus cordata (Italienische Erle)
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (säulenförmige Hainbuche)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
- Sorbus intermedia „Brouwers“ (Schwedische Mehlbeere)
- Tilia cordata „Rancho“ (kleinkronige Winterlinde)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Obsthochstämme

13. HINWEISE DER FEUERWEHR**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. Die bereitzustellende Löschwassermenge beträgt bei:

- Zahl der Vollgeschosse ≤ 3
- Geschossflächenzahl $\leq 0,7$
- Bauart: feuerbeständige, hochfeuerhemmende, feuerhemmende Umfassungen; harte Bedachung

mind. 48 m³/h.

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 an die 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.

14. EISENBAHNRECHTLICHE HINWEISE

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter (T.CVM 4), Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721-938-5965, Fax: 0721-938-5509, dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Antragsteller.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Aufgestellt:
Überlingen, den 18.10.2017

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 20
88662 Überlingen

Anerkannt und ausgefertigt:
Überlingen, den 20.12.2017



Jan Zeitler (Überlingbürgermeister)



**STADT ÜBERLINGEN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„WESTLICHE MÜHLBACHSTRASSE /
WESTLICHE NUSSDORFER STRASSE“**

in Überlingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

18.10.2017

**STADT ÜBERLINGEN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„WESTLICHE MÜHLBACHSTRASSE /
WESTLICHE NUSSDORFER STRASSE“
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 18.10.2017 wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

1.1.1 WA 1 und WA 2

Innerhalb des WA 1 und WA 2 sind zulässig:

- Satteldach (SD)
 - Zeltdach (ZD)
 - Walmdach (WD)
 - Pultdach (PD) mit einer Neigung ab 12 Grad
- } Dachneigung frei

1.1.2 WA 3 bis WA 8

Innerhalb des WA 3 bis WA 8 sind alle Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2. Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind grelle Farben sowie stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig.
- Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.
- Trapezbleche dürfen nur mit Farbanstrich verwendet werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Flachdächer sind zu begrünen.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 2/3 der jeweils zugeordneten Gesamtraumlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 1,0 m von der Giebelwand und mindestens 1,0 m vom First betragen.

1.4. Definition von Carports/überdachten Stellplätzen

Überdachte Stellplätze/Carports sind Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten oder Stützen mit einem Dach. Sie sind bis zu einer maximalen Höhe von 3 m zulässig und dürfen maximal an 2 Seiten (Seiten- und/oder Rückwand) geschlossen werden. Die Zufahrten dürfen nicht geschlossen werden. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die geplante Geländehöhe des Standorts.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von Werbung ist nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig und darf nur am Gebäude unterhalb der errichteten Traufhöhe erfolgen. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 1 qm zulässig. Lauflicht- und Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2. Gestaltung der Stellplätze

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen und ihre Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

3.3. Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen ohne Gehweg angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Die Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Abschränkungen zwischen privaten Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.
- Bei Zaunanlagen ist ein Abstand zum Boden von min. 10 cm einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen.
- Sog. „tote Einfriedungen“ parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhe ist das geplante Gelände.
- Hecken (sog. lebende Einfriedungen) parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhe ist das geplante Gelände.

3.4. Geländemodellierung

Bei notwendigen Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen ist auf das natürliche Gelände Rücksicht zu nehmen.

Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile). Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.

Die maximal zulässige Höhe der Abgrabung / Aufschüttung in den nicht durch bauliche Anlagen oder durch zwingend erforderliche Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzten Grundstücksteilen, beträgt bei einer durchschnittlichen Neigung des natürlichen Geländes von:

- Kleiner 5%: 0,50 m
- 5% bis kleiner 13%: 1,00 m

Bei einer durchschnittlichen Neigung des Geländes ab 13% können in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise höhere Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zugelassen werden.

Die durchschnittliche Geländeneigung ist auf der gesamten Grundstückstiefe zwischen dem Mittelpunkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze und dem Mittelpunkt der rückwärtigen bzw. der straßenabgewandten Grundstücksgrenze zu ermitteln.

4. ANTENNEN UND ANLAGEN FÜR DIE TELEKOMMUNIKATION SOWIE NIEDERSpannungs- UND FERNMELDEFREILEITUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

Je Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden. Paraboloiden Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung sind bis zu einem Durchmesser von 1,0 m zulässig und sind farblich dem Standort am Gebäude anzupassen.

**5. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, § 37 Abs. 1 LBO)**

Für Wohnungen wird festgesetzt:

- bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit
- von 50 bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
- über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

Stellplätze können im zugehörigen Stauraum (Garagen- oder Carportzufahrt) untergebracht sein, wenn der Stauraum eine Länge von mindestens 5,50m aufweist.

Aufgestellt:
Überlingen, den 18.10.2017

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 20
88662 Überlingen

Anerkannt und ausgefertigt:
Überlingen, den 20.12.2017



Jan Zeitler (Oberbürgermeister)



**STADT ÜBERLINGEN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
“WESTLICHE MÜHLBACHSTRASSE / WESTLICHE
NUSSDORFER STRASSE“**

in Überlingen

**BEGRÜNDUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

18.10.2017

**STADT ÜBERLINGEN
Bodenseekreis**

**BEBAUUNGSPLAN
"WESTLICHE MÜHLBACHSTRASSE / WESTLICHE
NUSSDORFER STRASSE"**

**BEGRÜNDUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN UND
DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

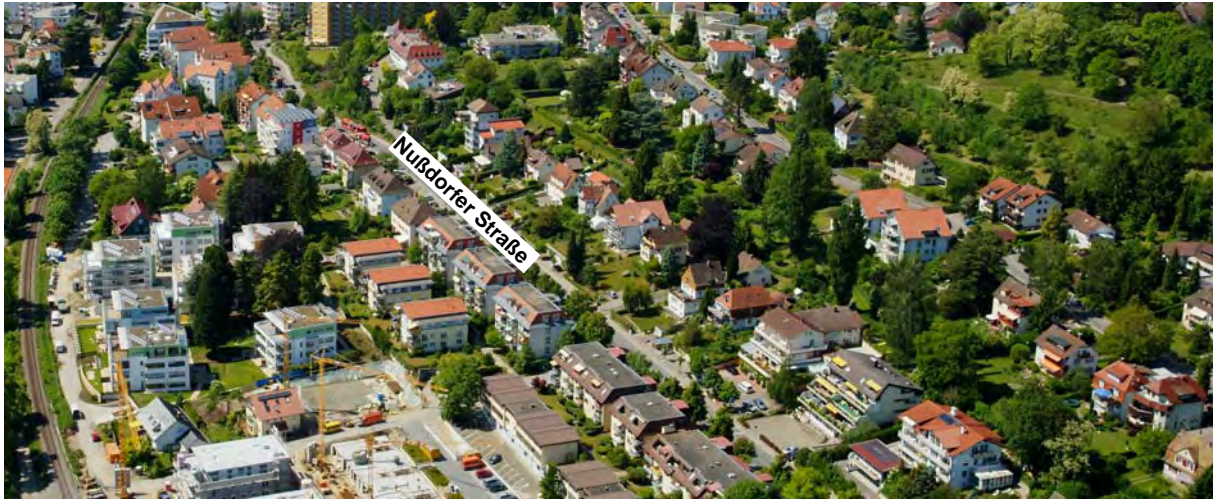
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Westliche Mühlbachstraße – Westliche Nußdorfer Straße“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine in den letzten Jahrzehnten gewachsene Wohnstruktur.

Grundstücksveräußerungen, häufig ausgelöst durch den sich vollziehenden Generationen-Wechsel, führen zu einem spürbaren Baudruck. Bauanträge, welche Gebäudeabriss und/oder eine intensivere bauliche Nutzung der Grundstücke beinhalten, können eine geordnete städtebauliche Entwicklung zugunsten der Erhaltung der sensiblen Gebietsstruktur gefährden.

Angrenzend an den gegenwärtig unbeplanten Innenbereich existieren ringsum rechtskräftige Bebauungspläne. Besonders im südlichen Teilbereich setzen diese ein neues Maß der baulichen Nutzung fest. Teile des Plangebietes liegen darin eingespannt, entsprechen aber nicht mehr dem neuen, in den letzten Jahren entstandenen städtebaulichen Maßstab.

Auch in den nördlichen Teilbereichen sind in den vergangenen Jahren Gebäude entstanden, die einen neuen städtebaulichen Maßstab vorgeben. Noch wirken diese Neubauten nicht prägend auf das gesamte Stadtquartier. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen nun einheitliche planungsrechtliche Festsetzungen erlassen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll der Erhaltung und der städtebaulich vertretbaren Weiterentwicklung des Gebietscharakters mit seinen vorhandenen Bebauungsstrukturen sowie der gegebenen Besiedlungsdichte dienen. Ein geordneter städtebaulicher Übergang von den alten zu den neuen baulichen Maßstäben soll sichergestellt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

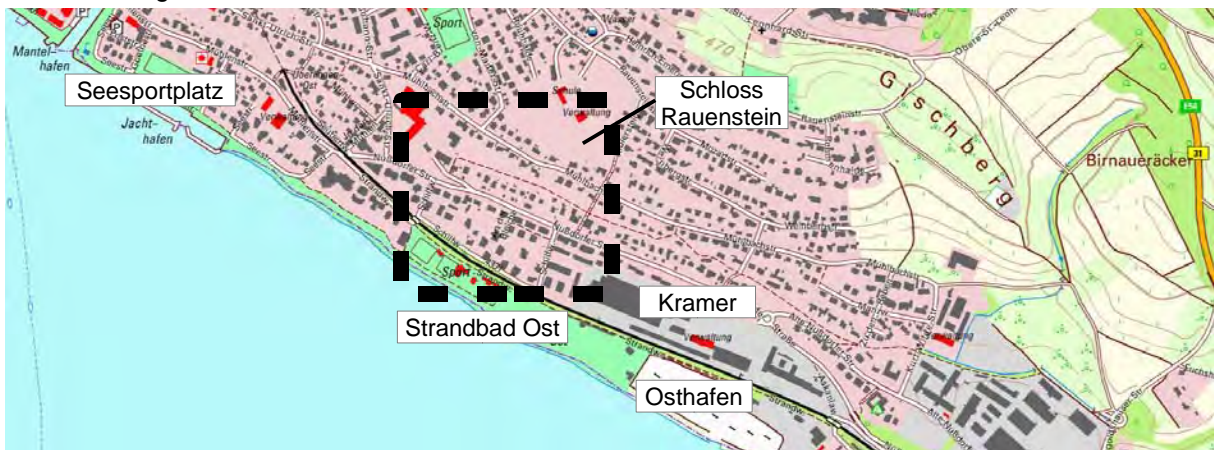


Blick von Osten auf das Plangebiet

2. LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1. Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im östlichen Kernstadtbereich im Bereich des Schilfwegs, der Nußdorfer Straße und der Mühlbachstraße.



Lage des Plangebiets

2.2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Beim überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich für den erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Im Süden wird der Bebauungsplan „Schilfweg-West“ auf dem Flurstück 2889/10 geändert. Im Norden wird der Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ auf dem Flurstück 2857 geändert.



Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 6,10 ha umfasst die Flurstücke/Teile der Flurstücke Nr. 2693, 2693/2, 2693/3, 2693/4, 2693/18, 2693/1, 2857, 2857/5, 2857/4, 2857/3, 2857/2, 2694 (Mühlbachstraße), 2875/3, 2875/26, 2875/2, 2875/18, 2876, 2877, 2877/3, 2858/1, 2858/3, 2858/2, 2859, 2860, 2860/2, 2878/3, 2881/45, 2881/5, 2881/6, 2881/7, 2881/8, 2881/9, 2881/10, 2881/11, 2881/12, 2881/43, 2881/13, 16/16 (Nußdorfer Straße), 16/4 (Nußdorfer Straße), 16/18 (Nußdorfer Straße), 2887, 2887/2, 2887/5, 2888/59, 2888/7, 2888/8, 2888/57, 2888/58, 2888/9, 2888/39, 2888/10, 2888/62, 2888/63, 2888/17, 2888/60, 2888/18, 2888/19, 2888/61, 2888/29 (An der Bleiche), 2888/28, 2888/43, 2888/40, 2888/41, 2888/44, 2888/41, 2889 (Schilfweg), 2889/2, 2889/29, 2889/3, 2889/10, 2888 (Schilfweg), 2888/20 (Schilfweg) und 3770/1 (Bahnantrasse).

3. BESTEHENDE BAULEITPLÄNE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen	Im FNP ist das Plangebiet als Wohnbauflächen und Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit vollständig aus dem FNP entwickelt.
Bestehende Bebauungspläne	„Kibler-Rauenstein 1960“ (Teilbereich), „Schilfweg-West“ 2007 (Teilbereich)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1998

4. ART DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

5. IST-SITUATION IM PLANGEBIET UND IN DER UMGEBUNG

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- mehrheitlich Wohngebäude / Wohnnutzungen
- wenige Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- wenige Dienstleistungs- und Büronutzungen
- öffentliche Grünfläche und öffentliche Parkplätze

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Bahnlinie
- Öffentliche Parkanlage „Schloss Rauenstein“
- Wohngebäude / Wohnnutzungen

6. ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

6.1. Grundsätzliche Zielsetzung

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen im Wesentlichen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen - einschließlich städtebaulich gebietsverträglicher Nachverdichtungsmöglichkeiten - durch entsprechende Festsetzungen bauplanungsrechtlich fixiert und damit die städtebaulichen Rahmenparameter für die zukünftige Entwicklung und die maßvolle Nachverdichtung des Quartiers vorgegeben werden.

Der Bereich des WA 6 und WA 7 bildet dabei hinsichtlich der grundsätzlichen Zielsetzungen eine Ausnahme, da in diesen Bereichen die städtebauliche Vorprägung nicht aus dem Gebiet selbst heraus definiert werden kann. Hier bildet die angrenzende, wesentlich dichtere Bebauung des sog. „Schilfweg Ost“ und „Schilfweg West“ den Rahmen und damit den städtebaulichen Maßstab.



6.2. Kennzahlen der vorhandenen Bebauung als Grundlage für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung

Im Plangebiet findet man städtebaulich differenzierte Bestandssituationen vor, welche als Basis für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen herangezogen werden.

	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4 + WA 8	WA 5	WA 6	WA 7
Haustypen	Einzel- und Doppel- häuser	Einzel- und Doppel- häuser	Einzel- häuser	Einzel- und Doppel- häuser	Einzel- häuser	Einzel- häuser	Einzel- häuser
Bauweise	offen	offen	offen	offen	offen	offen	offen
Durchschnittliche GRZ	0,21	0,15	0,16	0,31	0,31	0,23*	0,26*
Durchschnittliche Gebäudehöhe (in Bezug auf Straße)	12,70 m	10,00 m	15,50 m	11,20 m	8,00 m	13,80* m	9,70* m
Durchschnittliche Wandhöhe (in Bezug auf Straße)	9,20 m	6,00 m	12,00 m	6,30 m	6,30 m	10,00* m	7,20* m
Durchschnittliche Gebäuelänge	13,50 m	12,50 m	11,50 m	18,50 m	13,20 m	15,60* m	13,50* m
Vorhandene Dachformen	SD WD ZD	SD WD	SD WD FD	SD WD FD	SD	SD FD	SD

* für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen nicht maßgebend, da die umgebende Bebauung des sog. „Schilfweg Ost“ und „Schilfweg West“ den städtebaulichen Rahmen für diese Teilbereiche bildet.

SD = Satteldach, WD = Walmdach, ZD = Zeltdach, FD = Flachdach

6.3. Beachtung der zuletzt erteilten Baugenehmigungen im Plangebiet

Die innerhalb der letzten Jahre erteilten Baugenehmigungen sind grundsätzlich bei der Definition der städtebaulichen Zielsetzungen von Bedeutung:

	WA 1 Haus 37 + 37a	WA 2 Haus 32 + 32a	WA 3 Haus 25	WA 4+8 ---	WA 5 ---	WA 6 Haus 28a	WA 7 ---
GRZ	0,35	0,27	0,26	---	---	0,32	---
Gebäudehöhe (in Bezug auf Straße)	13,50 m	11,90 m	16,50 m	---	---	14,50 m	---
Wandhöhe (in Bezug auf Straße)	7,80 m	6,80 m	16,50 m	---	---	14,50 m	---
Gebäuelänge	13,30 m	13,10 m	17,10 m	--	---	21,00 m	---
Dachform	Sattel- dach	Sattel- dach	Flach- dach	---	---	Flach- dach	---

7. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION, RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1. Bauliche Festsetzungen im Geltungsbereich

7.1.1 Art der Nutzung

Auf Grund der bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was auch der gewünschten städtebaulichen Nutzung für das Gebiet entspricht.

Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

7.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der vorhandenen Bestandsbebauung, da diese eine klar ablesbare städtebauliche Struktur abbildet. Diese Struktur ist hinsichtlich der bebauten Grundstücksflächen geprägt durch:

- Bereich Mühlbachstraße (WA 1 und WA 2):

Die Hauptbaukörper haben einen Mindestabstand von 6 m zur Straße, wodurch eine deutlich ablesbare Vorgartenzone gebildet wird. Diese städtebaulich prägende Grundstruktur wird mit der Festlegung der vorderen Baugrenze aufgenommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf den straßenabgewandten – und damit städtebaulich nicht prägenden - Grundstücks-teilen werden großzügig gefasst, um den Grundstückseigentümern eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen.

- Bereich Nußdorfer Straße (WA 3, WA 4, WA 5 und WA 8):

Die Nordseite der Nußdorfer Straße ist maßgeblich durch die von der Straße zurückversetzte, erhöhte Lage der Hauptbaukörper geprägt. Die Hauptbaukörper bestehen aus Einzelgebäuden die im Vergleich zur gegenüberliegenden Straßenseite über eine weitaus kürze Längenausdehnung verfügen. Die Hauptbaukörper haben auf der gesamten Länge der Nußdorfer Straße einen Mindestabstand zur Straße, der auf der Nordseite größer ist als auf der Südseite. Diese städtebaulich klar ablesbare Grundstruktur wird mit der Festlegung der vorderen Baugrenzen im WA 3, WA 4 und WA 8 aufgenommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen auf den straßenabgewandten – und damit städtebaulich nicht prägenden - Grundstücksteilen werden im WA 3 nördlich der Straße großzügig gefasst, um den Grundstückseigentümern eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen.

Die Bereiche südlich der Nußdorfer Straße sind - auch östlich des Plangebiets - weitestgehend durch eine Zweireihigkeit der Bebauung gekennzeichnet. Diese Zweireihigkeit der Bebauung wird im Osten der Nußdorfer Straße durch zwei hintereinanderliegende Baufenster aufgenommen. Im Westen der Nußdorfer Straße werden auf Grund der vorhandenen Struktur jeweils größere überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

- Bereich Schilfweg (WA 6 und WA 7):

Im Bereich WA 6 und WA 7 sind insbesondere in den Nachtstunden Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr vorhanden, welche den sog. gesundheitlichen Schwellenwert von 60 dB(A) bereits an den südlichen Fassaden der bestehenden Gebäude überschreiten.

Da beispielsweise durch entsprechende Gebäudegrundrissgestaltungen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können, werden auch in diesen Bereichen überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen wird unter anderem festgesetzt, dass an Fassaden, die über der Grenzwertlinie von 60 dB(A) liegen auf Schlafräume zu verzichten ist und an den übrigen Gebäudeteilen im Lärmpegelbereich Nacht IV und Nacht V in Schlafräumen Fenster zum Öffnen an den rückwärtigen Fassaden oder ersatzweise an den seitlichen Fassaden anzuordnen sind.



Isophonenkarte Nacht in 6 m über Grund (Basis: Schienenprognose 2025)

Zulässige Bauweise

Innerhalb des Plangebiets und in der Umgebung ist eine Bauweise vorhanden, in der ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet wurden. Auf Grund dieser städtebaulich maßgebenden Struktur sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in einer abweichenden Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Die maximal zulässigen Gebäudelängen orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäuden und der damit städtebaulich vorhandenen Struktur.

- Bereich Mühlbachstraße (WA 1 und WA 2):

Im Bereich der Mühlbachstraße beträgt die durchschnittlich vorhandene und gebietsprägende Gebäudelänge rund 13,00 m. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudelänge mit 15,00 m erfasst den vorhandenen Bestand und berücksichtigt notwendige Erweiterungsspielräume.

- Bereich Nordseite Nußdorfer Straße (WA 3):

Die Nordseite der Nußdorfer Straße ist städtebaulich wahrnehmbar dadurch geprägt, dass die Gebäude deutlich von der Straße zurückgesetzt, sowie erhöht liegen und die Einzelbaukörper eine deutlich geringere Längenausdehnung entlang der Straße haben als die Gebäude auf der Südseite der Straße. Die durchschnittlich vorhandene und prägende Gebäudelänge beträgt rund 11,50 m. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudelänge mit 15,00 m erfasst somit den vorhandenen Bestand und berücksichtigt notwendige Erweiterungsspielräume.

Die städtebauliche Einbindung des Plangebietes in das Quartier wird damit gewährleistet.

- Bereich südlich der Nußdorfer Straße (WA 4 bis WA 8):

Der Planbereich südlich der Nußdorfer Straße ist durch deutlich längere Gebäude geprägt als die Bereiche nördlich der Nußdorfer Straße. Vor diesem Hintergrund orientiert sich die Festsetzung von maximal 22 m Gebäudelänge an den vorhandenen Gebäuden innerhalb des Plangebiets und den angrenzenden Bereichen „Schilfweg Ost“ und „Schilfweg West“, da diese den städtebaulich wahrnehmbaren Rahmen prägen.

7.1.3 Zulässige Grundflächen

Die maximal zulässige Grundflächenzahl orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand, berücksichtigt aber auch, dass zukünftig entsprechende bauliche Erweiterungen möglich sein sollen. Damit wird der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung getragen, einerseits das Quartier standortgerecht und maßvoll nachzuverdichten und andererseits - durch die Festsetzung von Obergrenzen - die Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung zu gewährleisten. Die Festsetzungen berücksichtigen weiterhin, dass das Plangebiet in Richtung Westen immer näher am Ortskern von Überlingen liegt und die Dichte daher von Ost nach West zunimmt.

- Bereich Mühlbachstraße (WA 1 und WA 2):

Durch die zulässige GRZ von maximal 0,30 wird zukünftig sichergestellt, dass der vorhandene Wohngebietscharakter des Quartiers zwischen Schillerstraße, Mühlbachstraße, Rehmenhalde und Rauensteinstraße in seiner städtebaulichen Grundstruktur erhalten bleibt und trotzdem maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

- Bereich Nußdorfer Straße (WA 3, WA 4 und WA 5):

Die GRZ von 0,35 orientiert sich an der vorhandenen Bebauung einschließlich baulicher Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Teilbereich des Plangebiets und definiert damit die städtebaulich verträgliche Obergrenze für diesen Bereich.

- Bereich Nußdorfer Straße (WA 8):

Die GRZ von 0,4 orientiert sich an der vorhandene Bebauung und berücksichtigt bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in unmittelbarer Innenstadt Nähe.

- Bereich Schilfweg (WA 6 und WA 7):

Die maximal zulässige GRZ von 0,4 orientiert sich an der benachbarten Quartiersdichte, die durch die vorhandene - und teilgebietsprägende - Bebauung im „Schilfweg Ost“ und „Schilfweg West“ bestimmt wird. Diese Dichte soll zukünftig auch im Plangebiet zugelassen werden.

7.1.4 Anzahl Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax) und die maximale Wandhöhe (WHmax), differenziert nach Dachformen, festgesetzt. Die städtebauliche Wirkung eines Satteldachgebäudes gegenüber eines Flachdachgebäudes ist bei gleicher Gebäudehöhe sehr unterschiedlich. Maßgebend für die Wahrnehmbarkeit der Gebäudehöhe ist immer die Wandhöhe, also die Traufhöhe und nicht der oberste Abschluss eines Gebäudes. Vor diesem Hintergrund wird eine differenzierte Wand und Gebäudehöhenfestsetzung.

Die maximalen Höhenfestlegungen erfolgen jeweils in Bezug auf die heranzuziehenden Straßenhöhen um sicherzustellen, dass die Gebäude grundsätzlich im Hinblick auf diesen städtebaulich wichtigen Bezugspunkt die definierten Obergrenzen nicht überschreiten. Die festgesetzten Meterangaben geben somit nicht immer die später sichtbare Höhe eines Gebäudes vom Sockel bis zum obersten Wand- oder Gebäudeabschluss wieder, sondern definieren - unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie - eine waagrechte Maximalhöhe in Bezug auf das Straßenniveau, welches nicht überschritten werden darf. Die festgesetzten Höhen resultieren aus dem vorhanden Gebäudebestand und berücksichtigen darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten, um z. B. energetische Dachsanierungen – verbunden mit einer zusätzlichen Dämmstärke – durchführen zu können.

Zahl der Vollgeschosse

Auf Grund der städtebaulich festgelegten maximalen Wand- und Gebäudehöhen ergeben sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der zulässigen Geländeänderungen die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen von 2 oder 3 Vollgeschossen im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

7.1.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen zu erkennen sind. Daher wird in Bezug auf Nebenanlagen lediglich geregelt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht nicht zulässig sind, da eine Vorprägung im Gebiet nicht vorhanden ist.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird jedoch festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten müssen und berücksichtigt den Aspekt, dass die Flächen vor einer Garage - zumindest temporär - als Stellplatzflächen für einen PKW genutzt werden die eine Mindestdiefe von 5,50 m haben muss um sicherzustellen, dass die dort abgestellten PKW nicht in den Straßenraum ragen.

Erdüberdeckte Tiefgaragen sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn die nicht überbauten und nicht für Zugangswege benötigten Teile der Tiefgarage mit einer Erdüberdeckung versehen und dauerhaft begrünt werden. Damit wird gewährleistet, dass Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch tatsächlich als gärtnerische Flächen in Erscheinung treten.

7.2. Versorgungsflächen

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation, welche zur Versorgung des Gebiets erhalten werden muss. Diese wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

7.3. Grünflächen und Grünstrukturen

7.3.1 Private Grünflächen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Zwischen der Mühlbachstraße und der Nußdorfer Straße befindet sich ein stadtstrukturell klar wahrnehmbarer Freiraum, welcher sich aus öffentlichen Freiflächen und privaten Gärten zusammensetzt. Der öffentlich zugängliche Freiraum des sogenannten Riedmühlenkanalweges ist über eine Treppenanlage, die die Nußdorfer Straße mit der Mühlbachstraße verbindet, erschlossen. Der Freiraum des Riedmühlenkanalweges kann auch in Richtung Nußdorf östlich des Plangebietes begangen werden. Der Teilbereich innerhalb des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit wird der Freiraum langfristig gesichert und u.a. dem formulierten Ziel des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, innerstädtische Grünflächen als Freiraumpotenziale zu sichern, entsprochen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit der Definition einer Parkanlage aus (vgl. Abb. S. 4). Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nördlich der öffentlichen Grünfläche werden die angrenzenden südlichen Grundstücksteile als private Grünflächen festgesetzt. Dieser sensible Grünraum soll auch zukünftig nicht überbaut werden. Nahezu alle Grundstücke verfügen in diesem Bereich über stadtbildprägende Bäume, welche nicht zuletzt zugunsten eines positiven Stadtklimas erhalten werden sollen. Die privaten und öffentlichen Grünflächen werden mit der Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB belegt, wonach eine Pflanzbindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gräsern gilt. Mit dieser Festsetzung wird der gesamte Freiraum geschützt und in seiner heutigen Form erhalten.



Freiraum zwischen Mühlbachstraße und Nußdorfer Straße (Blick in Richtung Westen)

Die tiefen privaten Grundstücke lassen mit den festgesetzten 24,0 m tiefen Baufenstern auf den nördlichen Grundstücksbereichen eine ausreichend große überbaubare Grundstücksfläche zu. Ziel der Stadt Überlingen ist es, den bisher unbebauten sensiblen Naturraum auch zukünftig zu schützen und die Bebauung ausschließlich auf die nördlichen Grundstücksflächen zu konzentrieren. Dem Anspruch an ein stadtklimatisch und ökologisch wertvolles Wohnumfeld wird damit Rechnung getragen. Das gesamte Stadtquartier profitiert von diesem Freiraum.

Im Osten des Plangebietes grenzt der seit 2009 rechtskräftige Bebauungsplan „Wiedholz – Teiländerung und Erweiterung“ an. Dieser Bebauungsplan berücksichtigt ebenfalls den südlich der Bebauung liegenden Freiraum, indem er eine öffentliche bzw. private Grünfläche festsetzt.



Ausschnitt aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan „Wiedholz – Teiländerung und Erweiterung“

Stadträumlich gliedert der Freiraum die Quartiere um die Nußdorfer Straße und die Mühlbachstraße. Er erfüllt dabei die Funktion einer Grünstreife und bildet eine stadträumlich wichtige Grünfuge zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil des Plangebietes. Auch mit Blick auf das weiter nördlich angrenzende Schloss Rauenstein erfüllt der Grünraum eine stadstrukturell gliedernde Funktion und stellt eine dem eigentlichen Schlossberg vorgelagerte Grünzone dar.

7.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

7.4.1 Grundsätzliche Vorgehensweise und Methodik

Beim Bebauungsplanverfahren handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebiets, das bereits heute vollständig bebaut ist. Es handelt sich aktuell um einen "im Zusammenhang bebauten Ortsteil", sodass Gebäudeabriss- und -neubauten heute bereits nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden.

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebiets lediglich bauplanungsrechtlich "zu fixieren" und durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan eindeutig festzuschreiben. Im gesamten Plangebiet wird dabei auf die Schaffung „neuer“ Baurechte verzichtet, die über die bereits vorhandenen § 34-BauGB-Rechte hinausgehen würden.

Fast die gesamte vorhandene Vegetation außerhalb der bereits heute nach § 34 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen bleibt auf Grundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB durch die Festsetzung von "Flächen mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern" baulich unangetastet und wird somit nicht verändert.

Folgende Vorgehensweise wurde bei der Ermittlung und Beurteilung der artenschutzrelevanten Themen vorgenommen:

- Flächen mit der Festsetzung „Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“: Verzicht auf Artenschutzkartierung und -auswertung, da durch den Bebauungsplan nicht in vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten eingegriffen wird und diese unangetastet bleiben.
- Überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen: Kartierung und Auswertung der für den Artenschutz relevanten Vegetation
- Nicht unter die vorbestehenden Punkte fallende Flächen: Relevanzprüfung und Vertiefung, soweit erforderlich

7.4.2 Ergebnisse der Artenschutzuntersuchungen

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September. Gebäudeabbrüche dürfen ebenfalls nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- Bei Baumrodungen ist vor der Fällung zu prüfen, ob Baumhöhlen, Astlöcher oder Rindenspalten vorhanden sind, in denen Fledermäuse ihr Quartier haben oder Nistplätze von Vögeln vorhanden sind. Sollten solche Quartiere oder Nistplätze vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
- Bei unbesetzten Bäumen sollen die Höhlungen bestmöglich erhalten bleiben, um den Verlust potenzieller Quartiere für Fledermäuse und Vögel auszuschließen.
- Bei Gebäudeabbrüchen und Gebäudesanierungsarbeiten ist vor der Bauausführung zu prüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermausquartiere daran / darin befinden. Sollten solche Quartiere vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
- Bei Sanierungen trocken aufgesetzter Stützmauern ist vor Beginn der Arbeiten die Betroffenheit der Zauneidechse zu überprüfen und ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
- Es soll ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtung verwendet werden.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

7.5. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut und verkehrlich erschlossen, sodass der Bebauungsplan lediglich die bestehenden Verkehrsflächen in den Bebauungsplan übernimmt und entsprechend festsetzt.

8. SCHIENEN- UND STRASSENVERKEHRSLÄRM

8.1. Ausgangslage

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich die Bahnstrecke 4331 Ludwigshafen – Friedrichshafen, sodass im Plangebiet mit Bahnimmissionen zu rechnen ist, die zu ermitteln und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bewältigen sind.

Weiterhin ist auf Grund der Nußdorfer Straße in der Funktion einer Haupteinfallstraße und durch den Schilfweg mit den daran angeordneten öffentlichen Parkplätzen ebenfalls mit Straßenverkehrsimmissionen im Plangebiet zu rechnen, die ermittelt und bewältigt werden müssen.

8.2. Grundlage für die Lärmberechnungen

8.2.1 Schienenlärm

Grundlage der Berechnung neben Entfernungen, Höhenlagen, Abschirmwirkungen von Gebäude etc. maßgeblich die Schienenverkehrsprognose der Bahn AG für 2025.

	Anzahl Züge	
	Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)
Schienerverkehr 2016	48 Personenzüge	6 Personenzüge
Schienerverkehr Prognose 2025	48 Personenzüge 2 Güterzüge	8 Personenzüge 2 Güterzüge

Aktuell sind auf der Bahnstrecke keine Güterzüge vorhanden. In der Prognose 2025 sind jedoch 2 Güterzüge am Tag und 2 Güterzüge in der Nacht enthalten und somit in den Lärmberechnungen entsprechend zu berücksichtigen. Diese Güterzüge sind maßgeblich dafür verantwortlich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden.

8.2.2 Straßenverkehrslärm

Nußdorfer Straße

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Nußdorfer Straße. Der Verkehrsentwicklungsplan prognostiziert im maßgebenden Planungsfall 1 für das Prognosejahr 2030 für die Nußdorfer Straße einen durchschnittlichen täglichen Verkehr an Normalwerktagen von 8.900 Kfz/24h.

Schilfweg

Über den westlichen und östlichen Schilfweg werden rund 20 Wohngebäude bzw. Mehrfamilienhäuser erschlossen, was bei geschätzten 225 bis 245 Wohneinheiten ein Verkehrsaufkommen von rund 1.000 bis 1.100 Fahrten pro Tag (bei 4,5 Fahrbewegungen pro Wohneinheit am Tag) ergibt. Darüber hinaus befinden sich ca. 50 öffentliche Stellplätze am Schilfweg und weitere rund 45 öffentlichen Parkplätze südlich der Bahnlinie werden über den Schilfweg angefahren

8.3. Ergebnis der Untersuchungen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht in allgemeinen Wohngebieten wünschenswert.

Die Orientierungswerte der DIN 18 005 werden sowohl im Schilfweg als auch an der Nußdorfer Straße überschritten. Ursache für die Überschreitungen entlang der Schienenstrecke im Nachtzeitraum sind dabei insbesondere die prognostizierten zwei Güterzüge, die laut Bundesverkehrswegeplan im Prognosejahr 2025 erwartet werden.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

8.4. Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen

8.4.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Schienerlärm

Es handelt sich um ein bereits seit Jahrzehnten vollständig bebautes Gebiet. Aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand an der Bahntrasse - die nicht nur die Lärmsituation in den unteren Geschossen, sondern die Situation in allen Stockwerken verbessert - sind städtebaulich auf Grund der erforderlichen Wandhöhe nicht vertretbar und daher nicht umsetzbar. Auch auf die Anzahl und die Art der Züge und deren Geschwindigkeit hat die Kommune keinen Einfluss, sodass aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht mehr (wirkungsvoll) realisierbar sind.

Straßenverkehrslärm

Schallschutzwände entlang der vollständig bebauten Nußdorfer Straße sind städtebaulich nicht vertretbar und auf Grund der zahlreichen Grundstückszufahrten auch nicht umsetzbar. Gleiches gilt für die Parkplätze am Schilfweg, die auf Grund des allgemeinen Parkplatzdefizits in Seenähe nicht ersatzlos aufgegeben werden können. Aktive Maßnahmen zur Verringerung der Schallimmissionen in Form von Lärmschutzwänden können aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht gezogen werden.

Damit entlang der Nußdorfer Straße auf Außenbereichen wie Terrassen und Balkonen ein dauernder Aufenthalt ohne Gesundheitsgefährdung (d.h. bei Tagpegeln unter 65 dB(A)) möglich ist, müssen diese in ausreichendem Abstand zur Straße angeordnet werden oder durch geeignete bauliche Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden.

Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf die Bewältigung des Straßenverkehrslärms kommen nicht in Betracht, da es sich um ein bereits vollständig bebautes Bestandsquartier handelt.

8.4.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden sog. Lärmpegelbereiche festgesetzt und es werden Festlegungen für den passiven Schallschutz durch Schalldämmung der Außenbauteile und zum Einbau von mechanischen, schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlafräume getroffen.

In Bereichen in denen der gesundheitsrelevante Schwellenwert von 60 dB(A) überschritten wird, ist an den lärmzugewandten Fassaden auf Schlafräume zu verzichten. In den ebenfalls hohen Belastungen ausgesetzten Bereichen wird darüber empfohlen, in Schlafräumen Fenster zum Öffnen nur an den rückwärtigen oder ersatzweise an den seitlichen Fassaden anzuordnen.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1. Dachformen und Dachneigungen

Bereich Mühlbachstraße (WA 1 und WA 2)

Der östliche Bereich der Mühlbachstraße liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wiedholz – Teiländerung und Erweiterung“. Der westliche Teil der Mühlbachstraße liegt innerhalb des Bebauungsplans „Westliche Mühlbachstraße – Westliche Nußdorfer Straße“. Da es sich damit bei dem hier überplanten Bereich städtebaulich um ein Teilquartier handelt, werden die im Bebauungsplan „Wiedholz – Teiländerung und Erweiterung“ festgesetzten Dachformen übernommen und weitergeführt. Damit wird die gestalterische Einbindung des Plangebietes in das gesamte Quartier sichergestellt. Daher sind im WA 1 und WA 2 ausschließlich Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig.

Bereich Nußdorfer Straße und Schilfweg (WA 3 bis WA 8)

Innerhalb der WA 3 bis WA 8 sind sämtliche Dachformen bereits vorhanden, sodass keine Regelung zur Zulässigkeit von nur bestimmten Dachformen mehr abgeleitet werden kann. Vor diesem Hintergrund sind in diesem Bereich alle Dachformen grundsätzlich zulässig.

9.2. Fassaden- und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

9.3. Definition von Carports

Da der Begriff Carport nicht eindeutig definiert ist, erfolgt diese Definition in den örtlichen Bauvorschriften. Dies ist erforderlich, da Carports mit einem deutlich geringeren Abstand zur Straßenverkehrsfläche errichtet werden dürfen als Garagen, weil sie nicht an allen Seiten geschlossen sind und damit die gewünschte Transparenz in der Zone zwischen Straße und Gebäude gewährleisten. Mit der Legaldefinition wird sichergestellt, dass ein Bauwerk an der Straße an mindestens zwei Seiten offen sein muss.

9.4. Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

9.5. Gestaltung unbebauter Flächen

Überlingen ist ein Kurort mit touristischer Bedeutung, sodass auf die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen ein besonderer Wert gelegt wird. Vor diesem Hintergrund wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

9.6. Einfriedungen und Geländemodellierungen

In Bezug auf sog. tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) wird geregelt, dass diese entlang der Straßen die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen, um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden.

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

9.7. Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

9.8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraum nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets - dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden. Für Wohnungen wird festgesetzt:

- bis 50 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz / Wohneinheit
- von 50 bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
- über 80 qm Wohnfläche: 2 Stellplätze / Wohneinheit

Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung zum Schienen- und Straßenlärm vom 15.03.2017 mit angepassten überbaubaren Grundstücksflächen gem. Planteil Bebauungsplan vom 15.03.2017
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 25.07.2016, aktualisiert am 15.03.2017 (überbaubare Grundstücksflächen gem. Planteil Bebauungsplan vom 15.03.2017 angepasst)

Aufgestellt:
Überlingen, den 18.10.2017

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 20
88662 Überlingen

Anerkannt und ausgefertigt:
Überlingen, den 20.12.2017



.....
Jan Zeitler (Oberbürgermeister)