



## **Bebauungsplan „Südlich Härten“** **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Fassung vom 08.02.2023

### **Impressum**

Stadt Überlingen  
Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

mail [stadtplanung@ueberlingen.de](mailto:stadtplanung@ueberlingen.de)

T. 07551 99 1327

F. 07551 994 1327

---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I. VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>3</b>
<b>II. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
§ 1 GELTUNGSBEREICH .....	5
§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	5
§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN .....	14
§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	14
§ 5 INKRAFTTRETEN.....	15
<b>IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>16</b>
§ 1 GELTUNGSBEREICH .....	16
§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	16
§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN .....	18
§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	18
§ 5 INKRAFTTRETEN.....	18
<b>V. HINWEISE .....</b>	<b>19</b>



**I. VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB			09.12.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses			17.12.2020
Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			09.12.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung			17.12.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	11.01.2021	bis	12.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB		bis	12.02.2021
Beschluss der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			12.04.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung			21.04.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	02.05.2022	bis	03.06.2022
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB		bis	03.06.2022
Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			19.12.2022
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung			12.01.2023
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB	23.01.2023	bis	06.02.2023
Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB		bis	06.02.2023
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB			08.03.2023

**Ausfertigung:**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Südlich Härten“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 08.02.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.03.2023 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Überlingen, 13.03.2023

  
Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses  
und Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Satzung  
über die örtlichen Bauvorschriften

16.03.2023

Überlingen, 17.03.2023

  
Jan Zeitler, Oberbürgermeister**II. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Planzeichenverordnung vom 18. 12 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den Bebauungsplan "Südlich Härten" in öffentlicher Sitzung am 08.03.2023 beschlossen.

#### § 1 GELTUNGSBEREICH

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Südlich Härten“ werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil vom 08.02.2023.  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

###### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

###### 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO)

Gem. § 11 (2) BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegezentrum“ festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet „Pflegezentrum“ dient der Unterbringung eines Altenwohn- und Pflegeheimes.

Im Sonstigen Sondergebiet sind die folgenden, der Nutzungsbestimmung entsprechenden Nutzungen, zulässig:

- Gebäude für Altenwohnungen und Pflegezimmer
- Mitarbeiterwohnungen
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen die der Nutzung des Pflegezentrums entsprechen.

##### 2. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

###### 2.1 Anlage für soziale Zwecke

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche für eine Anlage für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**3.1 Zulässige Grundfläche (GR)** Die zulässigen Grundflächen (GR) je überbaubarer Fläche (Bau- fenster) sind im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet durch Eintrag im Planteil des Bebauungsplans fest- gesetzt.

In der Gemeinbedarfsfläche sind die zulässigen Grundflächen durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässigen Überschreitungen mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO werden wie folgt festgesetzt. Die Überschreitung be- zieht sich auf die jeweils zulässige Grundfläche.

SO: 90 %

WA 1: 100 %

WA 2: 80 %

WA 3: 80 %

WA 4: 80 %

WA 5: 70 %

WA 6: 70 %

WA 7: 70 %

WA 8: 80 %

WA 9: 110 %

WA 10: 70 %

Fläche für den Gemeinbedarf: 60 %

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Sonstigen Sonderge- biet durch Eintrag im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Allgemeinen Wohnge- biet sowie in der Fläche für Gemeinbedarf durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festge- setzt.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)

### 3.3 Höchstzulässige Gebäude- höhe (GH)

Die Höhe der Gebäude ist durch die maximalen Gebäudehöhen (GH) festgesetzt. Sie ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

#### Unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt wird über die Festsetzung der Erdge- schossfußrohdenhöhe (EFH) bestimmt.

#### Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe ist durch den obersten Abschluss des Gebäudes am Hauptdach (Oberkante Attika des obersten Geschosses) definiert.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die maximal zulässige Gebäudehöhe mit betriebsbedingten Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen, Kamine, Aufzugsüberfahrten und Antennen), Lichtkuppeln sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern die Aufbauten (mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten) bzw. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um 1,50 m von der Attika zurückversetzt sind.

Im Sonstigen Sondergebiet sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf darf die maximal zulässige Gebäudehöhe mit Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern die Aufbauten (mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten) bzw. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um 1,50 m von der Attika zurückversetzt sind.

Im Sonstigen Sondergebiet sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf darf die maximal zulässige Gebäudehöhe mit betriebsbedingten Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen, Kamine, Antennen), um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern die Aufbauten um 3,0 m von der Attika zurückversetzt sind.

Dachterrassen auf den obersten Geschossen (Dachgeschossen/Staffelgeschoss) sind nicht zulässig.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

#### **4. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

##### **4.1 Höhenlage Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist durch Eintrag im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt. Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf unterschritten werden. Nach oben darf von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe um max. 0,40 m abgewichen werden.

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

#### **5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

##### **5.1 Bauweise**

Die zulässige Bauweise ist im Allgemeinen Wohngebiet durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

o = Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

(§ 22 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO)

##### **5.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze und Baulinie)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Baugrenzen und Baulinien gelten auch unterirdisch.

Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen (Tiefe max. 1,50 m/ Länge max. 5,00 m) überschritten werden. Je Hauptgebäude dürfen die untergeordneten Bauteile maximal 50 % der Gebäudelänge betragen.

Im obersten Geschoss (Staffelgeschoss) dürfen Baulinien unterschritten werden.

(§ 23 Abs. 1, 2 u. 3 BauNVO)

## **6. Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze/überdachte Stellplätze (Carports)/Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

### **6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen**

Im Sonstigen Sondergebiet sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 bis 6 sowie im Allgemeinen Wohngebiet 9 und 10 sind keine oberirdischen überdachten Stellplätze (Carports) und keine Garagen zulässig. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Tiefgaragen sind in den hierfür im Planteil festgesetzten Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet 7 sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet 8 sind innerhalb der hierfür im Planteil festgesetzten Flächen nur Stellplätze mit ihren Zufahrten bzw. nur Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen zulässig.

(§ 12 BauNVO)

### **6.2 Nebenanlagen**

Im Sonstigen Sondergebiet, auf der Fläche für Gemeinbedarf sowie im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(§ 14 BauNVO)

## **7. Flächen die von Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

### **7.1 Sichtflächen (Sichtdreiecke)**

Innerhalb der im Planteil des Bebauungsplans festgesetzten Sichtdreiecke dürfen keine sichtbehindernden Baulichkeiten, Einfriedungen, Parkstände, Bepflanzungen oder anderes errichtet werden.



## 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**8.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** Im Planteil des Bebauungsplans sind die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen öffentlicher Parkplatz, Gehweg und verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

**8.2 Verkehrsgrün** Im Planteil des Bebauungsplans ist am nördlichen Rand des Härtenweges eine Fläche als Verkehrsgrün festgesetzt. Das Verkehrsgrün als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und nicht zu überfahren.

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

**9.1 Retentionsflächen und Versickerung des Niederschlagswassers** Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Retentions- und Versickerungsflächen einzuleiten und dort zu versickern.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist bis zu einem 30-jährigen Regenereignis flächig oder über Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann ab einem Regenereignis größer des 30-jährigen Regenereignisses, in die öffentlichen Retentions- und Versickerungsmulden eingeleitet werden.

Der Nachweis zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Entwässerungsgenehmigungsverfahren zu erbringen.

Min. 1/3 der öffentlichen Retentions- und Versickerungsflächen ist als artenreiche Hochstaudenflur zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**9.2 Verwendung offenporiger Beläge** Unbelastete Parkplätze, Hofflächen, Fuß- und Wirtschaftswege sind mit offenporigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster.

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

**10.1 Öffentliche Grünfläche** Im Planteil des Bebauungsplans sind die öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme von dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen, Fußwegeverbindungen und der für die Regelung des Wasserabflusses notwendige bauliche Einrichtungen, zulässig.

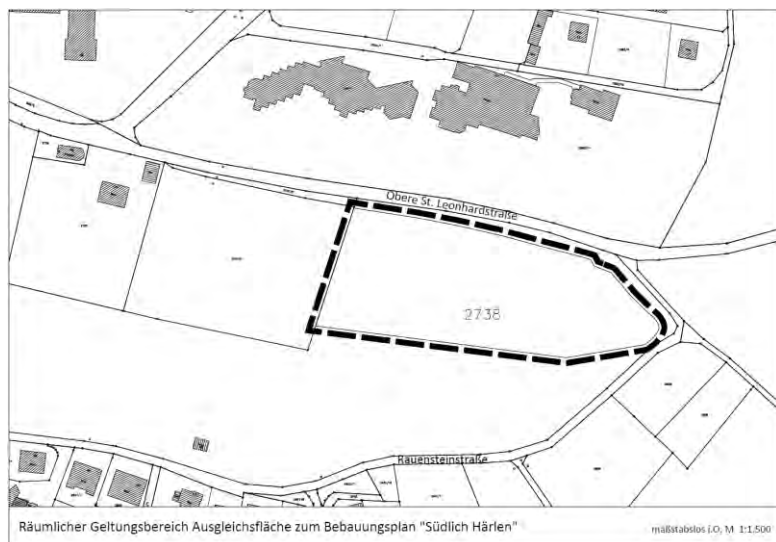
Die Fläche östlich der Gemeinbedarfsfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Auf der als öffentliche Grünfläche "Spielplatz" festgesetzten Fläche ist die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen und Spielgeräten zulässig.

## 11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 11.1 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets

Für die durch das Vorhaben entfallende Magere Flachlandmähwiese (ca. 6.900 m<sup>2</sup>) sind auf Flst. 2738 der Gemarkung Überlingen Maßnahmen zur Herstellung einer Mageren Flachlandmähwiese auf einer Fläche von min. 10.350 m<sup>2</sup> (Faktor 1,5) zu treffen.



Die Herstellung erfolgt durch die Extensivierung der Nutzung. Die Wiese ist durch eine zweischürige Mahd mit Abräumen (erster Schnitt zur Blüte der bestandsbildenden Gräser Anfang bis Mitte Juni je nach Standort, zweiter Schnitt frühestens 8 Wochen später) zu bewirtschaften. Eine Düngung soll nicht stattfinden. Im Rahmen eines Monitorings ist nach drei Jahren festzustellen, ob die Mähwiese den gewünschten Zustand erreicht hat. Ist dies nicht der Fall und der gewünschte Zustand auch in absehbarer Zeit nicht zu erreichen, ist in Abstimmung mit dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, eine alternative Fläche zu suchen oder eine Mahdgutübertragung durchzuführen.

§ 1a Abs. 3 BauGB

### 11.2 CEF Maßnahme 1 Vogelnistkästen

Zum Ausgleich der entfallenden Habitatbäume im Geltungsbereich sind vor Baubeginn insgesamt zehn Nistkästen für Höhlenbrüter an Bestandsbäumen des städtischen Flurstücks 1705/7 anzubringen. Dabei sind anzubringen:

- 6 Kästen mit Lochdurchmesser ca. 32-34 mm, Abmessung ca. h 18 x b 26 x t 18 cm, auf ca. 2-3 m Höhe
- 2 Kästen mit Lochdurchmesser ca. 45 mm, Abmessung ca. h 25 x b 18 x t 29 cm, auf ca. 4 m Höhe

- 2 Kästen mit hochovalen Flugloch ca. 30 x 45 mm, Abmessung ca. h 25 x b 18 x t 29 cm, auf ca. 4 m Höhe
- Alle Kästen müssen aus Holzbeton bestehen sind an der Südost- oder Ostseite von Bäumen oder Gebäuden anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit einem Fachexperten für Vogelschutz besprochen werden. Die Anbringung sollte mittels Baumhalteschlaufen erfolgen. Die Wirksamkeit und Annahme der Maßnahme müssen im Zuge eines Monitorings geprüft werden. Die Kästen sind entsprechend zu reinigen.
- 11.3 CEF Maßnahme 2 Fledermauskästen**
- Zum Ausgleich der entfallenden Habitatbäume im Geltungsbereich sind vor Baubeginn insgesamt zwölf Fledermaus-Flachkästen an Bestandsbäumen des städtischen Flurstücks 1705/7 anzubringen. Diese haben ein Flugloch an der Unterseite (ca. 24 cm x 4 cm), Abmessungen von ca. h 40/28 x b 24 x t 5 cm und sind auf min. 4 m Höhe anzubringen.
- Alle Kästen müssen aus Holzbeton bestehen sind an der Südost- oder Ostseite von Bäumen oder Gebäuden anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Kästen muss im Vorfeld mit einem Fachexperten für Fledermausschutz besprochen werden. Die Anbringung sollte mittels Baumhalteschlaufen erfolgen. Die Wirksamkeit und Annahme der Maßnahme müssen im Zuge eines Monitorings geprüft werden. Die Kästen sind entsprechend zu reinigen.
- 11.4 Vermeidungsmaßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag**
- Fensterscheiben der Gebäude im Geltungsbereich müssen entsprechend dem Stand der Wissenschaft mit außenliegenden Markierungen oder Markierungen auf Glas durch Linien sichtbar gemacht werden (vgl. LNV Baden-Württemberg 2017, Vogelwarte Sempach 2012).
- Keine Durchsicht durch Eckverglasung oder ein zweites Fenster an der Rückwand
  - Vermeidung von Spiegelung durch Verwendung reflexionsarmen Glases
  - Verwendung (hoch)wirksam geprüfter Markierungen gem. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas“ der Vogelwarte Sempach (Schmid et al., 2012)
- 11.5 Minimierungsmaßnahme Schutz des Oberbodens**
- Zum Schutz des Oberbodens sind unnötige Erdmassenbewegungen zu vermeiden. Der Oberboden ist entsprechend der DIN 18915 sachgemäß zu behandeln. Erdaushub ist möglichst im Geltungsbereich wiederzuverwerten. Aushub ist bodenschonend zu lagern und in Mieten von höchstens einem Meter Höhe wieder einzubauen, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen etc. sind flächensparend durchzuführen. Geplante Grünflächen sind vor Verdichtung zu schützen.

**11.6 Minimierungsmaßnahme  
Verwendung insekten-  
schonender Beleuchtung**

Der Einsatz von künstlichem Licht soll nur dort erfolgen, wo es notwendig ist (z.B. aus Sicherheits- und betriebstechnischen Gründen). Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende, warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtung muss vollständig nach oben abgeschirmt sein und soll möglichst wenig Streulicht erzeugen. Die maximale Lichtpunkthöhe darf 6 m nicht überschreiten. Eine Abstrahlung in die nicht bebaute Umgebung des Geltungsbereichs muss vermieden werden, um eine Anlockung von Insekten zu vermeiden. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten. Private Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheits- und betriebstechnischen Gründen möglich ist. Das Beleuchtungsniveau der öffentlichen Leuchten sollte zwischen 23.00 und 05.00 Uhr gedimmt werden.

**11.7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen, der CEF Maßnahmen, der Vermeidungsmaßnahme und der Minimierungsmaßnahmen**

Die Zuordnung der unter Ziffer 11 genannten Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen auf die Baugrundstücke erfolgt gem. der städtischen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen.

Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes werden allen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, anteilig zugeordnet und verrechnet.

Eingriff Baugrundstück	Anteil an der Maßnahme (%)		
	Ökokontomaßnahme	A1 – FFH-Mähwiese	CEF1 / CEF2
WA1	3%		
WA2	9%	20%	
WA3	3%		
WA4	6%		20%
WA5	3%		
WA6	2%		
WA7	4%		
WA8	5%		
WA9		40%	
WA10	5%		
Sonderbaufläche	25%		
Gemeinbedarf		40%	70%
Grünfläche	17%		
Verkehr	18%		10%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Der entstehende Ausgleichsbedarf in Höhe von 475.982 Ökopunkten wird über das Ökokonto der Stadt Überlingen vollständig ausgeglichen. Die zugeordnete Maßnahme 1536 (1071/88), genehmigt am 25.02.2016, ist der Wiederanstau eines Weiher bei Überlingen-Walpertweiler (Inge-Sielmann-Weiher) auf den Flurstücken 171, 172-174, 179, 180, 182-186 und 188, Gemarkung Bonndorf.

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

### 12.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Überlingen.

Zur Sicherung der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers an die öffentlichen Grünflächen bzw. Flächen für die Wasserwirtschaft werden entsprechende Flächen im Allgemeinen Wohngebiet 7 mit Leitungsrechten ausgewiesen. Die Flächen sind Grundbuchrechtlich zu sichern.

## 13. Bepflanzungen (§ 9 abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### 13.1 Anpflanzen von Bäumen (verbindliche Standorte)

#### Pflanzgebot pfg1 (Westliches Sondergebiet)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen des Pflanzgebots pfg1 sind mindestens 15 Pflanzungen von Obsthochstämmen (Mindestqualität Hochstamm aus extra weitem Stand, 3xv, m.B. StU 12-14) vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist um bis zu 5 m verschiebbar. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 2 im Anhang des Umweltberichts zu entnehmen.

#### Pflanzgebot pfg2 (Sondergebiet Vorplatz Pflegezentrum)

Auf dem Vorplatz des Pflegezentrums sind mindestens 6 Pflanzungen von heimischen, min. mittelkronigen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.B. StU 16-18) in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 m<sup>3</sup>) vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist um bis zu 5 m verschiebbar. Es ist eine Baumrigole je Baum zur zusätzlichen Wasserversorgung (min. 1,5 m<sup>3</sup>) anzulegen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 1 im Anhang des Umweltberichts zu entnehmen.

#### Pflanzgebot pfg3 (Westlich des WA 8)

Innerhalb der als Pflanzgebot pfg3 gekennzeichneten Fläche ist flächig eine Feldhecke aus Sträuchern der Pflanzliste 3 im Anhang des Umweltberichts anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist alle 15-20 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Einzelne Überhälter sind zu erhalten.

#### Pflanzgebot auf öffentlichen Verkehrsflächen

An den im Plan gekennzeichneten Flächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Pflanzungen von heimischen, min. mittelkronigen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.B. StU 16-18) in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 m<sup>3</sup>) vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist um bis zu 5 m verschiebbar. Es ist eine Baumrigole je Baum zur zusätzlichen Wasserversorgung (min. 1,5 m<sup>3</sup>) anzulegen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 1 im Anhang des Umweltberichts zu entnehmen.

#### Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen auf privaten Grundstücksflächen sind Pflanzungen von heimischen, min. mittelkronigen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.B. StU

16-18) in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 m<sup>3</sup>) vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist um bis zu 1,0 m verschiebbar. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 1 im Anhang des Umweltberichts zu entnehmen.

#### Pflanzgebot auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, mittelkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm sowie 2 standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die zu verwendenden Arten sind den Pflanzlisten 1 bis 3 im Anhang des Umweltberichts zu entnehmen.

#### Pflanzgebot (Retentionsflächen)

Min. 1/3 der Retentionsflächen ist als artenreiche Hochstaudenflur zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **13.2 Begrünung von öffentlichen Grünflächen**

Alle im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. Die Flächen sind 3x jährlich zu mähen und dauerhaft zu erhalten, der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

### **13.3 Erhalt von Bäumen**

Der bestehende Obstbaum sowie Feldhecken, deren Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie durch entsprechende Gehölze lt. Pflanzliste 2 bzw. 3 im Anhang des Umweltberichts zu ersetzen.

### **13.4 Dachbegrünung**

Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem mind. Aufbau von 35 cm, davon mind. 20 cm durchwurzelbares Substrat, zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zusätzlich zulässig. Eine Nutzung der begrüneten Dachfläche der obersten Geschosse als begehbare Dachterrasse ist nicht zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (mind. Aufbau 8 cm) zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zusätzlich zulässig.

## **§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

## **§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

## § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen, 13.03.2023

Jan Zertler, Oberbürgermeister



## IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Südlich Härten" in öffentlicher Sitzung am 08.03.2023 beschlossen.

### § 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Planteil vom 08.02.2023.

Mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Südlich Härten“ werden alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt.

### § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

**1.1 Dachform und Dachneigung** Die Dächer von Hauptgebäuden, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis 5° auszuführen.

**1.2 Dachbegrünung** Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem mind. Aufbau von 35 cm, davon mind. 20 cm durchwurzelbares Substrat, zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zusätzlich zulässig. Eine Nutzung der begrünten Dachfläche der obersten Geschosse als begehbare Dachterrasse ist nicht zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (mind. Aufbau 8 cm) zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Anlagen zur Gewinnung von Solaranergie sind zusätzlich zulässig.

Tiefgaragen sind mit einem Aufbau von durchschnittlich mind. 0,60 m zu versehen und zu begrünen.

**1.3 Materialien** Zur Vermeidung von Tierverlusten ist auf reflektierende und glänzende Materialien zu Oberflächengestaltung zu verzichten.

Aus landschaftsgestalterischen Gründen ist auf grelle und phosphoreszierende Farbe zu verzichten.

#### 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen** Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Flächen die nicht für das Hauptgebäude, Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen genutzt werden) sind als



Grünflächen, im Sinne von Vegetationsflächen, anzulegen und zu unterhalten. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Unbelastete Parkplätze, Hofflächen, Fuß- und Wirtschaftswege sind mit offenporigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind: z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster.

Steingärten sind nicht zulässig.

Geländeversprünge sind durch Böschungen im Verhältnis von maximal 1:1,5 (Höhe : Breite) auszugleichen.

Im allgemeinen Wohngebiet gilt:

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern, zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

Zur Überwindung größerer Höhenunterschiede sind zwischen max. 1,20 m hohen Mauerteilen ebene oder geböschte Flächen von mindestens 0,80m Tiefe anzulegen.

Es dürfen maximal 2 Stützmauern hintereinander errichtet werden. Der Mindestabstand der Stützmauern muss 0,80 m betragen. Der Zwischenraum ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Betonfertigteile mit Ausnahme von L-Steinen sind als Stützmauern unzulässig. Gabionen sind als Stützmauern unzulässig.

## 2.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken und Mauern errichtet werden. In diesem Abstand von 0,50 m ist das Setzen von Grundstückseinfassungen zur Begrenzung der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet sind im Abstand von 1,0 m zum Härtenweg Einfriedungen nicht zulässig.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig.

Maschendrahtzäune, Stahlmattenzäune, Gabionen und geschlossene Metallelemente sind als Einfriedungen grundsätzlich nicht zulässig.

Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 0,10 m aufweisen (zum Durchlass für Kleintiere).

## 2.3 Stellplatzanzahl

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

- Bis unter 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz
- Ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze

#### 2.4 Abstandsflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird in Abweichung von § 5 Abs. 7 LBO das Abstandsmaß auf 0,2 festgesetzt.

### § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

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

### § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

### § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen, 13.03.2023

Jan Zeitler, Oberbürgermeister



## V. HINWEISE

### Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Ihr Ansprechpartner ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen.

### Baugrund / Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse, welche häufig von Hasenweiler-Schottern und Sedi- menten der Tettang-Subformation überlagert werden. Im Wesentlichen ist mit schluffigen Sanden und schluffigen, sandigen Kiesen zu rechnen. 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 Wiederbe- feuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Tettang-Subformation ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Oberen Meeresmolasse können bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben sowie in Hanglage zu Rutschungen neigen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezoge- ner Baugrundgutachten gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Es liegt ein Hydrogeologisches Gutachten mit Stand vom 21.08.2020 vor. Das Gutachten ist der Be- gründung als Anlage 2 beigefügt.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen ge- mäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Ver- wertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefähr- dung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzan- striche 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 ordnungs- gemäß zu entsorgen.

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

### **Altlasten**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **Bodenschutz**

Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren wird die Zustimmung zur Baufreigabe von der Aufstellung und Vorlage eines Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für den gesamten anfallenden Erdaushub abhängig gemacht. Das Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept ist auf der Grundlage von Bodenuntersuchungen durch einen auf dem Gebiet der Altlasten und des Bodenschutzes fachkundigen Gutachters aufzustellen.

### **Kampfmittelbelastung**

Im Rahmen der vorbereitenden Baugrunduntersuchungen wurde eine Luftbilddauswertung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt. Das Gutachten mit Stand vom 17.06.2020 ist der Begründung als Anlage 5 beigelegt. Im Ergebnis des Gutachtens wird zusammengefasst, dass sich auf keinem der untersuchten Luftbilder im Untersuchungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung Hinweise finden lassen, die auf einen Beschuss mit Artillerie oder einer Bombardierung mit Sprengbomben rückschließen lassen. Ebenso sind keine Hinweise auf zerstörte Gebäude, Flakstellungen, Grabensysteme und weitere militärisch genutzte Strukturen auszumachen.

### **Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub (§ 74 Abs. 3 LBO)**

Die vorhandene Topographie ist weitgehend zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Dadurch soll Massenausgleich entstehen (Abtrag = Auftrag) und Überschussmassen vermindert werden. Bodenmaterial wie z.B. Aushubmaterial ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist ein Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

### **Baumschutz / Baumfällarbeiten / Artenschutz**

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind die Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von weiteren Arten (z.B. Fledermäusen) im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. (Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen geschützter Arten hin überprüft werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.)

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LP 4).

Die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen sowie das „Merkblatt zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sind zu beachten.

### **Beleuchtungsanlagen / Verwendung tierschonender Außenbeleuchtung**

Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insekten- und fledermausschonende Lampen (z.B. LED-Leuchtmittel mit warm-weißem Farbton ohne UV-Anteil (Farbtemperatur < 3.000K) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden. Leuchtreklame und Beleuchtung mit höherem Anteil kurzwelligen Lichts (violett, blau, grün) ist nicht zulässig. Die Lichtquellen sind mit einer weitgehenden bis vollständigen Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie einer vollständigen Abschirmung nach oben zu versehen. Es sind ausschließlich staubdichte, geschlossene Lampen zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Leuchtenkopfkonstruktionen mit Fallenwirkung für anfliegende Insekten (z.B. Gitter) Verwendung finden. Eine Reduzierung der Beleuchtungszeiten und -intensitäten in den Monaten März bis November auf das betrieblich notwendige Mindestmaß ist anzustreben. Die maximale Leuchtpunkthöhe sollte 6,00m über Grund nicht überschreiten.

### **Wasserschutzgebiet und Schutz des Grundwassers**

Im Norden grenzt an den räumlichen Geltungsbereich, nördlich des Härtenweges, die Wasserschutzgebietszone III und IIIA ZV BWV/ Überlingen (LUBW-Nummer 435.029, VO vom 06.07.1987) an. Im Bereich nördlich des Härtenweges überlagert der räumliche Geltungsbereich das Wasserschutzgebiet. In diesem Bereich sind Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwasserstands mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-)wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

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

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu richten.

### **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 ist in Abhängigkeit von der:

- Zahl der Vollgeschosse,
- Geschossflächenzahl,
- Bauart (hier: feuerbeständige, hochfeuerhemmende, feuerhemmende Umfassungen; harte Bedachung) aus dem Arbeitsblatt W405 zu entnehmen.

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.

### **Freihaltung von Sichtfeldern an Einmündungen und Grundstücksausfahrten**

An öffentlichen Straßeneinmündungen sind die erforderlichen Sichtbeziehungen durch das Freihalten von sogenannten Sichtdreiecken zu gewährleisten. Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen keine sichtbehindernden Baulichkeiten, Einfriedungen, Parkstände, Bepflanzungen oder anderes errichtet werden, die eine Höhe von 0,80 m übersteigen. Dies gilt auch für die Ausfahrten aus den Grundstücken auf die Erschließungsstraße.

### **Fluglärm durch PIS Landestelle am Helios-Spital Überlingen**

Östlich des Plangebietes liegt die PIS Hubschrauberlandestelle des Helios Spital Überlingen. Der An- und Abflugkorridor liegt teilweise über dem geplanten Wohngebiet „Südlich Härten“. Es ist mit Fluglärm (Tag und Nacht) durch überfliegende Rettungshubschrauber zu rechnen. Die Hubschrauberlandestelle des Helios Spital Überlingen wird ausschließlich für Rettungsflüge durch den ADAC (Allgemeiner Deutscher Automobil-Club), die Deutsche Rettungsflugwacht DRF und sonstige Rettungsunternehmen genutzt. Rettungsflüge finden, weitgehend gleichmäßig verteilt, aufgrund der Zweckbestimmung (Rettung von Menschenleben), das ganze Jahr über statt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von in Zusammenhang mit Flugbewegungen der Hubschrauberlandestelle ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.