

Große Kreisstadt Überlingen

Bebauungsplan „Ausrückbereich Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in Altbirnau

Textlicher Teil mit

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

20.06.2022



meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

ZMS-18-A039 – BPL „Ausrückbereich Ost“, Überlingen



Auftraggeber:

Große Kreisstadt Überlingen
Oberbürgermeister Jan Zeitler
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen



Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 38875-0
Fax: 07541 38875-19
E-Mail: info@meixner.de
www.meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeiter:

Thorsten Reber

Prokurist

Sofia Ntineli

M. Eng. Raumplanung und Entwicklung
meixner Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
1.2	Fläche für den Gemeinbedarf	8
1.3	Maß der baulichen Nutzung	8
1.3.1	Grundflächenzahl.....	8
1.3.2	Höhe baulicher Anlagen.....	8
1.3.3	Bauweise	8
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	9
1.5	Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen.....	9
1.6	Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen; hier Sichtdreiecke.....	9
1.7	Einfahrtsbereich.....	9
1.8	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	9
1.9	Behandlung von Niederschlagswasser.....	9
1.10	Öffentliche Grünflächen.....	9
1.11	Erdüberdeckung und Begrünung der Dachflächen.....	10
1.12	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
1.12.1	Maßnahmen zur Vermeidung.....	10
1.12.2	Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs.....	10
1.12.3	Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs	11
1.12.4	Zuordnung von Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen.....	11
2.	Örtliche Bauvorschriften	13
2.1	Dachgestaltung	13
2.1.1	Dachformen und Dachneigung.....	13
2.1.2	Dachdeckung	13
2.2	Außengestaltung.....	13
2.2.1	Gestaltung unbebauter Flächen.....	13
3.	Nachrichtliche Übernahmen.....	14

3.1	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten.....	14
3.2	Wasserschutzgebiete	14
4.	Hinweise	15
4.1	Archäologische Denkmalpflege.....	15
4.2	Altlasten.....	15
4.3	Schutz des Grundwassers	15
4.4	Bodenschutz	16
4.5	Vogelschlag an Glas.....	17
4.6	Vermeidung von Lichtverschmutzung	17
4.7	Baumschutz.....	17
4.8	Nachbarschutz	17
4.9	Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode.....	17
4.10	Schutz von Grünbeständen und Gehölzen	18
4.11	Geotechnik	18
4.12	Brandschutz	18
4.13	Stellplätze.....	19
5.	Anhang	21
5.1	Pflanzliste (nicht abschließend)	21



Satzung

über den Bebauungsplan

„Ausrückbereich Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022 hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Überlingen den Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am 27.07.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus deren zeichnerischen Teil vom 20.06.2022.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften bestehen jeweils aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom 20.06.2022
- 2) Textlichem Teil vom 20.06.2022

Beigefügt ist jeweils:

- 1) die Begründung vom 20.06.2022 mit
- 2) Umweltbericht vom 20.06.2022

ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3


Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO liegt vor, wenn ein vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegenüber den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften erfolgt.

§ 4

Ausfertigungen

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Ausrückbereich Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 20.06.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeindefates vom 27.07.2022 zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.


Überlingen, den 13.03.2023

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am 16.03.2023 in Kraft.


Überlingen, den 17.03.2023

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 647)
- **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)
- **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)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)** vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- **Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG)** in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683) zuletzt geändert durch Artikel 50 des Gesetzes vom 22.12.2021 (GBl. S. 1040)
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 31.05.2021 (BGBl. I S. 1221) Änderung durch Art. 11 vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) ist berücksichtigt.
- **Verordnung des Landratsamts Bodenseekreis über das Wasserschutzgebiet „NuBdorf“** vom 18.12.1992.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Ausrückbereich Ost“ ist der Zeichnerische Teil vom 20.06.2022 maßgeblich.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Zweckbestimmung „Feuerwehr“

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16-21 BauNVO

1.3.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bei Hauptgebäuden definiert über die Oberkante der Attika.
- Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.
- Die festgesetzte Fertigfußbodenhöhe darf unterschritten werden.
- Nach oben darf von der festgesetzten Fertigfußbodenhöhe um max. 0,40 m abgewichen werden. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Technisch- sowie betriebsbedingte Aufbauten und zulässige PV-Anlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2 m über die Oberkante der Attika überschreiten.

1.3.3 Bauweise

§ 22 (4) BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt als abweichende Bauweise (a= max. 100,00 m).

- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Baugrenzen Hauptgebäude und Übungsturm bestimmt.
- 1.5 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 14 (1) Nr. 1 BauNVO i.V.m. §12 BauNVO
- Die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Garagen (ebenso Tiefgaragen und Carports) sowie nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen; hier Sichtdreiecke** § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Die im zeichnerischen Teil Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen jedweder Art (auch Stellplätze) frei zu halten.
- 1.7 Einfahrtsbereich** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Entsprechend dem zeichnerischen Teil sind Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.
- 1.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** §9 (1) Nr. 11 BauGB
- Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 1.9 Behandlung von Niederschlagswasser** § 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB
- Das im Plangebiet auf befestigten Flächen (außer Waschplatz) anfallende Niederschlagswasser ist speziell hierfür herzustellenden Rückhalteeinrichtungen mit Filterfunktion (z.B. Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen) zuzuführen und anschließend gedrosselt und gefiltert in den angrenzenden Teich einzuleiten. Das auf dem Waschplatz anfallende Wasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- 1.10 Öffentliche Grünflächen** § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Die im zeichnerischen Teil dargestellte öffentliche Grünfläche K1 „Pflanzgebot Feldhecke“ ist entsprechend den Ausführungen in Ziffer 1.12.3 herzustellen. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Ausgleichsfläche im Sinne des Naturschutzrechts.

1.11 Erdüberdeckung und Begrünung der Dachflächen

§9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB

- Die Dachflächen der Hauptgebäude sind auf mindestens 95% der Fläche mit kulturfähigem, sandig-kiesigem (magerem) Boden in einer Mächtigkeit von 0,35 m zu überdecken und entsprechend den Vorgaben unter Ziffer 1.12.2 zu begrünen. Die Aufständigung von Photovoltaik-Modulen auf dem begrüneten Dach ist zulässig.

1.12 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a
und b BauGB

1.12.1 Maßnahmen zur Vermeidung

- Erhalt und Pflege von Grünbeständen
 - Das im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzte Feldgehölz ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauzeit ist es durch die Errichtung eines stabilen Baustellenzauns vor Eingriffen zu schützen.

1.12.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

- P1 Pflanzgebot Baumreihe zur Eingrünung
 - An den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind mittelkronige Bäume zu pflanzen (siehe Pflanzliste im Anhang) und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Standort der Bäume ist um bis zu 5 m verschiebbar.
- P2 Pflanzgebot „Hochstaudensaum“
 - Die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche P2 „Hochstaudensaum“ ist naturnah als Hochstaudensaum anzulegen. Hierfür ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden (z.B. Schmetterlings- und Wildbienensaum). Die Flächen sind 1x jährlich im Frühjahr zu mähen und dauerhaft zu erhalten. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Überdeckung baulicher Anlagen
 - Das Gebäude innerhalb der Baugrenze „Hauptgebäude“ ist mit sandig-kiesigem (magerem) Boden in einer Mächtigkeit von 0,35 m zu überdecken. Hierfür ist homogenes und kulturfähiges, aber nährstoffarmes Bodenmaterial (Humusanteil max. 15%) zu verwenden.
- Dachbegrünung Baugrenze Hauptgebäude
 - Das Dach des Gebäudes in der Baugrenze „Hauptgebäude“ ist durch die Einsaat einer kräuterreichen Saatgutmischung regionaler Herkunft mit dem Entwicklungsziel einer einschürigen Magerwiese vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung
 - Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insekten-dicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung ist so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Es sind Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel) zu wählen.
- Anbringung von Nistkästen
 - Innerhalb des Plangebietes sowie an dem zu erhaltenden Baum zwischen Plangebiet und Kreisverkehr im Westen sind mindestens fünf für Höhlenbrüter (z.B. Star, Kohl-, Blaumeise, Kleiber) geeignete Nistkästen aufzuhängen, dauerhaft zu erhalten und zu warten (siehe Planeintrag „NK“ für Nistkasten).
- Anbringung von Fassadenquartieren für Fledermäuse
 - An dem geplanten Übungsturm sind in warmer, windstiller Lage mindestens sechs Fledermausflachkästen anzubringen (siehe Planeintrag „FQ“ für Fledermausquartier). Die Quartiere sind in verschiedenen Höhen (mind. 8 m Abstand zum Boden) anzubringen. Hindernisse vor dem Anflugbrett, wie z.B. Äste, sind zu vermeiden.
 - Empfohlen werden z.B. Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ und Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH (Bezugsquelle Schwegler) sowie Fledermaus Wandquartier FWQ-M und Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier 2-teilig FFGJ (Bezugsquelle Hasselfeldt).
 - Bei Beschädigung sind die Quartiere zu reparieren oder ggf. zu ersetzen.

1.12.3 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

- K1 Pflanzgebot Feldhecke
 - Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche K1 sind zur Entwicklung einer Feldhecke standortgerechte, gebietsheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste im Anhang) und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind vorwiegend im südwestlichen (gebäudeferneren) Teil der Fläche zu pflanzen.
 - Die Stämme der zu rodenden Eichen in der bestehenden Baumhecke sind als stehendes und liegendes Totholz in die neue Hecke einzubringen.

1.12.4 Zuordnung von Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen

- Dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff wird zusätzlich zu der Maßnahmenfläche K1 (siehe Planzeichnung) eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb

des Geltungsbereichs dieser Planung zugeordnet. Hierbei handelt es sich um einen Anteil in Höhe von 84.486 Ökopunkten von folgender Ökokontomaßnahme:

- Inge-Sielmann-Weiher bei Überlingen-Walpertsweiler, Nr. 1536 (1071/88) Gemarkung Bonndorf, Flur Weiherbühl/Weiherhalde, Fl.-Nrn. tlw. 171, 172-174, 179, 180, 182-186, 188 (insgesamt 88.434 m²)
- Hier durchgeführte Maßnahmen: Wiederaanstau des ehemaligen Klosterweihers durch Dammsanierung. Extensivierung der umgebenden Flächen. Vergrößerung der Schilfflächen durch Vernässungen. Pflanzung standortgerechter Hochstämme und Sträucher entlang der K 7786
- Aufwertung insgesamt: 919.129 Ökopunkte, derzeit noch 704.629 Ökopunkte verfügbar (hiervon sind 365.572 Ökopunkte für den Bebauungsplan „Südlich Härten“ reserviert).

2. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften „Ausrückbereich Ost“ ist der Zeichnerische Teil vom 20.06.2022 maßgeblich.

2.1 Dachgestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

- Zulässige Dachformen sind Flachdächer.
- Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von 0-3°.

2.1.2 Dachdeckung

- Für Dachdeckung sind im gesamten Geltungsbereich unbeschichtete Metalle (z.B. Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.

2.2 Außengestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen

- Grundstückszufahrten, Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.
- Alle nicht überbaubaren oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten

§ 9 (6) BauGB

Die gesetzlich geschützten Biotop sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet Nußdorf in der Zone IIIB.

4. Hinweise

4.1 Archäologische Denkmalpflege

Aus dem betreffenden Gebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt, jedoch auf Grund der allgemeinen Siedlungsgunst des Geländes (fruchtbare Ackerböden, Wasser) nicht auszuschließen. Darum ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege terminlich abzustimmen, um eine archäologische Baubegleitung zu ermöglichen. Ansprechpartnerin ist:

Marie-Claire Ries, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, marie-claire.ries@rps.bwl.de, Tel. 07735-93777-126.

Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die

Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Sollten im weiteren Bauverlauf 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.

4.2 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtige Flächen. Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.) ist dies unverzüglich dem Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

4.3 Schutz des Grundwassers

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter 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.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

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

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 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.

4.4 Bodenschutz

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß, Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen.

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.

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten ist zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Gemäß § 3 Abs. 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei größeren verfahrenspflichtigen Bauvorhaben (ab einem Umfang von mehr als 500 m³ Bodenaus-hub) sowie bei kenntnisgabepflichtigen Abbruchmaßnahmen der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Im Baugenehmigungsverfahren wird daher vom Amt für Wasser- und Bodenschutz ein detailliertes Wiederverwertungs- und Entsorgungskonzept für den anfallenden Erdaushub gefordert.

4.5 Vogelschlag an Glas

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen und verglasten Ecksituationen folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch: Geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden oder nicht transparente Bauteile wählen.
- Reflexion zu vermindern durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz.

Wichtig: UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach verwiesen.

Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

4.6 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Die Beleuchtungseinrichtungen sind v.a. im Nordosten weg von den gesetzlich geschützten Biotopen auszurichten; eine Abstrahlung nach oben ist nicht zulässig ist. Die Lichtpunkthöhe ist möglichst gering anzusetzen. Falls eine nächtliche Beleuchtung außerhalb der Einsatzzeiten notwendig ist, so ist diese auf das (zeitlich und räumlich) notwendige Minimum zu begrenzen.

4.7 Baumschutz

Es wird auf die „Satzung über den Schutz von Gehölzen auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Überlingen“ in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen.

4.8 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

4.9 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wildlebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung des Baumbestandes § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

4.10 Schutz von Grünbeständen und Gehölzen

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sowie die Gehölzflächen um den Teich sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

4.11 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation und Holozänen Abschwemmmassen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

4.12 Brandschutz

Löschwasserversorgung:

Abhängig von der planrechtlich zugelassenen Bebauung ist der Löschwasserbedarf festzulegen.

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

Die bereitzustellende Löschwassermenge beträgt bei:

- Zahl der Vollgeschosse ≤ 3
- 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 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf

Grundstücken und Zufahrten (aber auch öffentlicher Verkehrsfläche) (VwV Feuerwehrflächen) vom 16.12.2020 (GABL. 2021, 31) 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.

4.13 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Überlingen in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Friedrichshafen, den 20.06.2022





Thorsten Reber, Prokurist

Überlingen, den 13.03.2023






Jan Zeitler, Oberbürgermeister

5. Anhang

5.1 Pflanzliste (nicht abschließend)

Bäume (für Einzelbaum-Pflanzungen und als Überhälter in Feldhecken / -gehölzen)

Pflanzqualität HmB 16/18

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sträucher (für freiwachsende Feldhecken / -gehölze)

Pflanzqualität: v. Str. 60-100

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
u.a.	