

Stadt Überlingen

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hochbildstraße 15“, Überlingen



Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan, Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
(Quelle: Freier Architekt Achim Sauer)

Entwurf vom 21.04.2023

Vorhabenträger: Christian Nothelfer

Architekt: Achim Sauer
Freier Architekt
Bahnhofstr. 14
88662 Überlingen

Auftragnehmer: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:
Benedikt Müller, M.Sc. Geografie
Grettel Schaub, M.Sc. Urban Design
Marc Vorrath, B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Proj. Nr. 5268

INHALT

1	SATZUNG.....	3
2	VERFAHRENSVERMERKE	4
3	RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
4.1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	6
4.2.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN (VEP) § 12 (3) SOWIE § 12 (3A) I.V.M. § 9 (2) BAUGB	6
4.3.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 1-15 BAUNVO	6
4.4.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO	6
4.5.	BAUWEISE § 22 BAUNVO	7
4.6.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO	7
4.7.	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) NR. 2 BAUGB	7
4.8.	NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN § 9 (1) NR. 4 UND NR. 22 BAUGB I.V.M. §§ 12 UND 14 BAUNVO	7
4.9.	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG § 9 (1) NR. 10 BAUGB.....	7
4.10.	VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB.....	8
4.11.	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) NR. 21 BAUGB.....	8
4.12.	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN § 9 (1) NR. 13 BAUGB	8
4.13.	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 9 (1) NR. 14, 16 BAUGB	8
4.14.	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB.....	8
4.15.	ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) NR. 25A UND B BAUGB	9
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
5.1.	RECHTSGRUNDLAGE.....	12
5.2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	12
5.3.	ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) NR. 1 LBO	12
5.4.	WERBEANLAGEN § 74 (1) NR. 2 LBO	13
5.5.	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN § 74 (1) NR. 3 LBO.....	13
6	HINWEISE	14
6.1.	DENKMALSCHUTZ	14
6.2.	GRUNDWASSER.....	14
6.3.	UMGANG MIT STARKREGEN	14
6.4.	PHOTOVOLTAIKANLAGEN.....	14
7	ANHANG	15

1 SATZUNG

Satzung über den Bebauungsplan „Hochbildstraße 15“ in Überlingen

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz 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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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. Juni 2021 (BGBl. I S.1802), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hochbildstraße 15“ in Überlingen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am __. __. __ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung vom
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom
3. Örtlichen Bauvorschriften vom ...
4. Vorhaben- und Erschließungsplan vom ...

Beigefügt sind:

1. Begründung vom
2. Umweltreport vom ...

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Überlingen, den

Oberbürgermeister Jan Zeitler

2 VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-----|---|---------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik gem. § 2 (1) BauGB / Veröffentlichung | ___. ___. __. |
| 2. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften (alle Plandatum 21.04.2023) inklusive Vorhaben- und Erschließungsplänen und des Auslagebeschlusses durch den Gemeinderat | ___. ___. __. |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | ___. ___. __. |
| 4. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | ___. ___. __. |
| 5. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | ___. ___. __. |
| 6. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften (alle Plandatum 21.04.2023) inklusive Vorhaben- und Erschließungsplänen und des erneuten Auslagebeschlusses durch den Gemeinderat | ___. ___. __. |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | ___. ___. __. |
| 8. | Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | ___. ___. __. |
| 9. | Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | ___. ___. __. |
| 10. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | ___. ___. __. |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | ___. ___. __. |

3 RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

3. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

7. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hochbildstraße 15“ ist die Planzeichnung vom 21.04.2023 maßgeblich.

4.2. Allgemeine Bestimmungen Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vep) § 12 (3) Sowie § 12 (3a) i.V.M. § 9 (2) BauGB

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des freien Architekten Achim Sauer ist für das WA 2 gem. § 12 (3) BauGB rechtskräftiger Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die hierin festgesetzten Planinhalte sind in Kombination mit den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Örtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

Gem. § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der in diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemein festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Da lediglich im WA2 eine Neubebauung umgesetzt wird, ist der Vorhaben und Erschließungsplan auch nur auf diese Fläche begrenzt und in entsprechender Form dargestellt.

4.3. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 BauNVO)

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind (§ 4 (3) BauNVO i.v.m. § 1 (6) BauNVO)

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungswesen
- Anlagen für Verwaltung

4.4. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

4.4.1 Grundfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) ist die Grundfläche (GR) gemäß Planeintrag festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen GR in WA 2 ist gemäß § 19 (4) BauNVO durch eine Unterbauung mit einer Tiefgarage und deren Zufahrt sowie weiterer versiegelter Flächen wie Stellplätze und Zuwegung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

4.4.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO i.V.m. § 2 (6) Nr. 2 LBO

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse pro Hauptgebäude ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Staffelgeschosse sind auf allen vier Seiten, um mindestens 1,50 m zu der darunterliegenden Außenwand nach innen zu versetzen.

4.4.3 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend sind im WA 1 und WA 2 Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (Fertighöhen) in m ü. NN (EFH) für die Hauptgebäude festgesetzt. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Von der festgesetzten EFH darf um + 30 cm abgewichen werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist für WA 1 und WA 2 festgesetzt. Die Höhen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe ist ausschließlich mit PV-Anlagen um max. 0,50 m zulässig.

4.5. Bauweise § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.7. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) hat gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen.

4.8. Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie Pkw-Stellplätze außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen gemäß Planzeichnung (Tg, St, Zf) zulässig.

Weitere Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung § 9 (1) Nr. 10 BauGB

4.9.1 Sichtfeld

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Sichtfeld an der Tiefgaragenausfahrt der benachbarten Wohnbebauung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht ist von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

4.10. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt als Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- private Verkehrsfläche

Die Zuwegung zu dem Bestandsgebäude im WA1 bleibt erhalten. Im WA 2 ist die Zuwegung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes umzusetzen.

4.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die gemäß Planzeichnung mit „GFL“ bezeichnete Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner und Besucher der Hochbildstraße 17 bis 21 sowie ein Leitungsrecht zur Instandhaltung und Wartung durch den Versorgungsträger festgesetzt.

4.12. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) ist unzulässig.

4.13. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB

Die aus dem Plangebiet anfallenden Abwässer werden in die Verbandskläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Überlinger See eingeleitet. Die Verbandskläranlage ist in der ersten Ausbaustufe bis zum Jahre 1995 für 47670 Einwohner wegen der Berücksichtigung der Industrie und des Fremdenverkehrs auf insgesamt 100 000 Gleichwerte ausgelegt.

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

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Es besteht somit kein Kompensationsbedarf.

Vogelschlag an Glas

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit mehr wie 4m² großen Glasflächen folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Sichtbarmachung transparenter Scheiben für Vögel durch hochwirksam geprüfte Markierungen am Glas, z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden, alternativ Wahl nicht transparenter Bauteile
- Verminderung der Reflexion durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz.

Beleuchtungsanlagen

Die Außenbeleuchtung ist gemäß den folgenden Vorgaben zu gestalten:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. Na-Dampflampen, warmweiße LED)
- Konzentrierte, nach unten gerichteter Beleuchtung
- Wenig Streulicht
- Leuchten-Typ: geschlossen

- Künstliche Beleuchtung nur dort, wo es notwendig ist (z.B. Sicherheitsgründe)
- Einsatz von Leuchtmitteln, die wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich abstrahlen

Wasserdurchlässige Beläge

Wege, Zugänge, Plätze, Fahrradstellplätze und Kfz-Stellplätze sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten. Wasserdurchlässige Beläge können beispielsweise wassergebundene Wegedecken oder Rasengittersteine sein.

Regenwasser, Dacheindeckung

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser und über Niederschlagswasser in Gewässer zu verringern. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen begrünte Dächer zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei.

CEF Vogelnisthilfen

Als Ersatzhabitat für Höhlenbrüter sind zwei Vogelnistkästen an der Bestandsvegetation aufzuhängen.

Für frei- und zweigbrütende Arten müssen Halbhöhlenkästen mit unterschiedlichen Fluglochweiten an dem Bestandsgebäude aufgehängt werden.

Alle Kästen sind an der Südost- oder Ostseite des Bestandsgebäudes oder von Bestandsbäumen angebracht werden, direkte Sonneneinstrahlung ist zu vermeiden. Im Umweltreport zum Bebauungsplan sind Angaben zu Form und Maß angegeben.

CEF Fledermausquartiere

Als Ersatzhabitat für Fledermäuse sind drei Fledermausquartiere an dem Bestandsgebäude zu installieren. Die Quartiere sind an der Südost- oder Ostseite des Bestandsgebäudes anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Im Umweltreport zum Bebauungsplan sind Angaben zu Form und Maß angegeben.

4.15. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Baumerhalt:

Gemäß Planzeichnung ist ein zu erhaltender Baum festgesetzt.

Baumpflanzung:

Gemäß Eintrag Pfg. 1 der Planzeichnung, sind sechs großkronige Bäume zu pflanzen, pflegen und erhalten. Es gilt folgende Pflanzliste:

Botanischer Name	Deutscher Name
Baumarten 1. Ordnung (Mittelgroße bis große Bäume)	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus cordata</i>	Herzblättrige Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

<i>Celtis australis</i>	Südlicher Zürgelbaum
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Gemäß Eintrag Pfg 2 der Planzeichnung, sind sieben mittelkronige Bäume zu pflanzen, pflegen und erhalten. Es gilt folgende Pflanzliste:

Baumarten 2. Ordnung (Kleine bis mittelgroße Bäume / Säulenform)	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Eleagnus angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide
<i>Fraxinus ornus</i>	Manna-Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichsel-Kirsche
<i>Prunus sargentii</i>	Scharlach-Kirsche
<i>Quercus robur 'Fastigiata'</i>	Säulen-Eiche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Vogelschutzhecken:

Gemäß der Eintragung Pfg 3 ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen eine Vogelschutzhecke zu pflanzen, pflegen und erhalten. Es gilt folgende Pflanzliste:

Straucharten	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirsch-Pflaume
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose

<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Dachbegrünung

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrassen oder zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden, mindestens extensiv zu begrünen mit einer Substratstärke von mind. 10 cm. Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen (Dachneigung von 0° bis zu 3°) sind mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mind. 10 cm zu begrünen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1. Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

5.2. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hochbildstraße 15“ ist die Planzeichnung vom 21.04.2023 maßgeblich.

5.3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

5.3.1 Dachform, Dachvorsprünge, Dachbegrünung

Die zulässigen Dachformen sind in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt. In WA 1 sind Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 28° bis 35° zulässig. In WA 2 sind Flachdächer (FD) mit Dachneigungen bis 3° zulässig.

Für die ggwf. erforderlich werdenden Reinigungsarbeiten an den Kaminen über Dach sind der Dachdeckung angepasste Dachtritte in der Farbe der Dachdeckung zu verwenden.

An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offenen oder geschlossenen Giebsen und vorgehängter Rinne, waagrecht gemessen, von 0,60 – 0,80 m, je nach Kniestock, zugelassen.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrassen oder zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden, mindestens extensiv zu begrünen mit einer Substratstärke von mind. 10 cm. Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen (Dachneigung von 0° bis zu 3°) sind mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mind. 10 cm zu begrünen. Die Fläche des Gründaches darf um die Fläche von Solaranlagen auf dem Dach gemindert werden. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

5.3.2 Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgauben)

Zum Ausbau des Dachgeschosses sind in WA 1 Einzelgauben mit einer Gesamtlänge von höchstens 1/5 der Hauptdachlänge zugelassen. Diese sind als Schleppgauben, Kastengauben (auch in gewölbter Form) oder Dreiecksgauben zulässig. Der Ansatzpunkt des Gaubendaches am Hauptdach darf nicht höher liegen als 2,00 m vom First in der Dachneigung gemessen. Liegende Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume bis zu einer Größe von höchstens 0,75 m² Rohbaumaß zulässig.

5.3.3 Dacheindeckung

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser und über Niederschlagswasser in Gewässer zu verringern (s. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB).

5.3.4 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Die maximale Höhe der Aufständigung darf bei Flachdächern 0,5 m ab der Dachhaut nicht überschreiten. PV – Module sind mindestens

1,5 m eingerückt von der Attika herzustellen. Bei Walmdächern muss die Anlage die Dachneigung des Daches aufnehmen und darf nicht zusätzlich aufgeständert werden.

5.4. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur an der Stätte der Leistung bis zum Erdgeschoss zulässig. Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dächern oder Fahnenmasten sind nicht zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

5.5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen §74 (1) Nr. 3 LBO

5.5.1 Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Lagerflächen benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden.

Wege, Zugänge, Plätze, Fahrradstellplätze und Kfz-Stellplätze sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

5.5.2 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Größere Niveauunterschiede sind zu terrassieren.

5.5.3 Einfriedungen

Im Innenbereich (Erschließungsbereich) sind Scherenzäune oder senkrechte Lattenzäune bis zu 0,80 m Höhe zugelassen. Entlang den Fahrbahnen müssen Zäune um 0,50 m von der Fahrbahnkante zurückversetzt werden.

Zäune müssen bis zur Geländeoberfläche einen Abstand von mindestens 0,10 m als Durchgang für Kleinsäuger aufweisen.

5.5.4 Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Es ist unzulässig, mehr als eine Antenne auf einem Gebäude anzubringen.

5.5.5 Freileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5.5.6 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten § 37 (1) Nr. 1 LBO

Für Wohneinheiten < 80 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen. Für Wohneinheiten ab 80 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze herzustellen.

6 HINWEISE

6.1. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werkta- ges nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird ver- wiesen.

6.2. Grundwasser

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 § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bo- denseekreis – Amt für Wasser und Bodenschutz, in Friedrichshafen, anzuzeigen.

6.3. Umgang mit Starkregen

Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Aus diesem Grund wird die Ergreifung ent- sprechender Schutzvorkehrungen empfohlen. Mögliche Handlungsanweisungen bietet der Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der LUBW aus dem Jahr 2016, abrufbar unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de

6.4. Photovoltaikanlagen

Laut Gesetzesbeschluss des Landtages vom 06.10.21, Gesetz zur Änderung des Klima- schutzgesetzes Baden-Württemberg (§ 8a Abs. 1), müssen Bauherrinnen und Bauherren beim Neubau von Gebäuden, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovol- taikanlage zur Stromerzeugung installieren.

Die Pflicht nach Satz 1 gilt, wenn beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 01.05.2022 der Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde oder im Kennt- nissgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen.

Aufgestellt

Überlingen, den ...

Überlingen, den ...

.....
Planstatt Senner

.....
Jan Zeitler
Oberbürgermeister

7 ANHANG

- Planteil Bebauungsplan
- Begründung
- Umweltreport
- Vorhaben- und Erschließungsplan