



Stadt Überlingen  
Bodenseekreis

## Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB

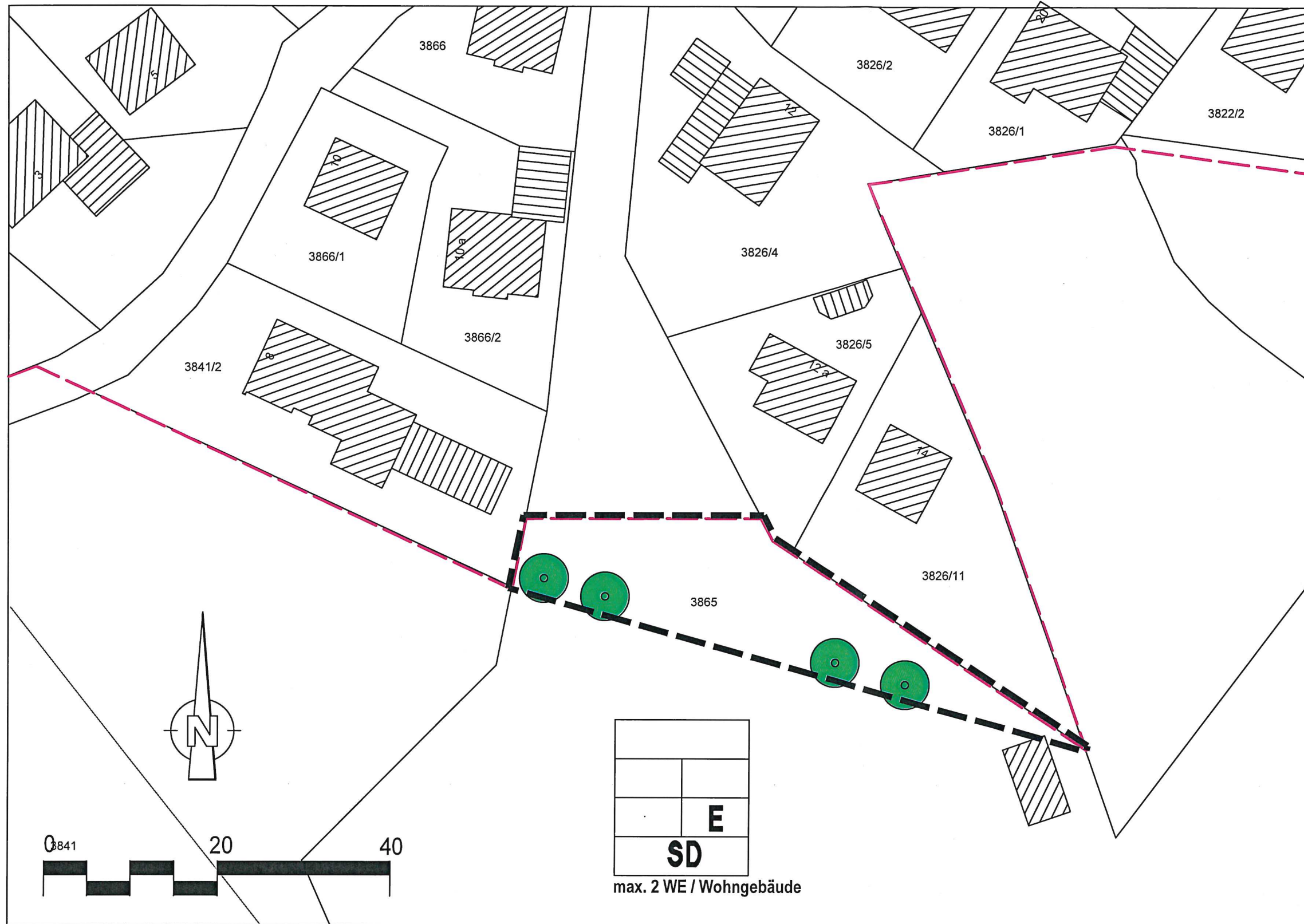
### "Andelshofen Süd"

**Inhalte in der Fassung vom 19.10.2023**

1. Planteil
2. Textteil
  - Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Örtliche Bauvorschriften
  - Begründungen

<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>06.12.2023</b>
<b>Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung</b>	<b>21.12.2023</b>

# Stadt Überlingen / Bodensee - Ergänzungssatzung 'Andelshofen Süd' im Bereich des Flurstücks Nr. 3865 in Andelshofen



## Aufgestellt

Nach § 2 Abs. 1 BauGB  
 durch Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2023  
 ortsübliche Bekanntmachung am 03.08.2023

## Öffentlich ausgelegen

nach § 3 Abs. 2 BauGB  
 in der Zeit vom 14.08.2023  
 bis 25.09.2023

ortsübliche Bekanntmachung am 03.08.2023

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 2 BauGB  
 in der Zeit vom 14.08.2023  
 bis 25.09.2023

Als Satzung beschlossen  
 nach § 10 Abs. 1 BauGB am 06.12.2023

## Ausfertigung

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

Überlingen, den 11.12.2023  
 Jan Zeidler, Oberbürgermeister

## Rechtsverbindlich

nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung  
 am 21.12.2023 im Amtsblatt der Stadt Überlingen.

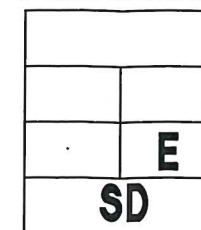
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne  
 und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 0)

- Geltungsbereich der Satzung
- Pflanzung von Bäumen (§ 25 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nachrichtlich:

- Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Abrundungs- und Abgrenzungssatzung

## Füllschema der Nutzungsschablone



max. 2 WE / Wohngebäude

	Bauweise: E = Einzelhaus
	Dachform: SD = Satteldach
	maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

## Stadt Überlingen / Bodensee

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB

'Andelshofen-Süd'

im Bereich des Flurstücks Nr. 3865  
 in Andelshofen

Rechtsplan M 1 : 500 Überlingen, 19. Oktober 2023





## Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB `Andelshofen Süd` im Bereich des Flurstücks Nr. 3865 in Andelshofen

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



**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



**Satzung**

der Stadt Überlingen / Bodensee über die

**Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB  
`Andelshofen Süd`  
im Bereich des Flurstücks Nr. 3865 in Andelshofen**

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen / Bodensee hat am 06.12.2023 für den Bereich `Andelshofen Süd` in Andelshofen unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgende Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) m.W.v. 07.07.2023,
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023,
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung.

## § 2

### Bestandteile der Satzungen

Die Ergänzungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1:500 vom 19.10.2023
2. dem textlichen Teil der Satzung vom 19.10.2023

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung der Ergänzungssatzung vom 19.10.2023

## § 3

### Ergänzungsflächen

Innerhalb der in § 1 in dieser Satzung festgelegten Grenzen wird gem. § 34 (4) Nr. 3. festgesetzt, dass Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

## § 4

### Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden gem. § 34 (5) in Verbindung mit § 9 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

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

Zulässig ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern.

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

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- maximal 2 Wohneinheiten

je Wohngebäude festgesetzt.

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für vier Bäume gem. Pflanzenliste festgesetzt. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,00 m abgewichen werden.

Stadt Überlingen / Bodensee  
Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB 'Andelshofen Süd'  
im Bereich des Flurstücks Nr. 3865 in Andelshofen

Stand: 19. Oktober 2023

---

**§ 4**

**Inkrafttreten**

Die Ergänzungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen / Bodensee, 11.12.2023

.....  
Jan Zeitler, Oberbürgermeister



## Hinweise

### 1. Höhenaufnahmen

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

### 2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung /Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

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

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LOS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

### 3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (LAD Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0 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. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

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

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

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

#### **6. Abfallverwertung**

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m<sup>3</sup> Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

#### **7. Fäll- und Rodearbeiten**

Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten dürfen nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. BNatSchG, d. h. nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März, ausgeführt werden.

## Pflanzenliste

### 1. Laubbäume gem. Pflanzgeboten

Obst-Hochstämme in regionaltypischen Arten und Sorten

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Bodenseekreises empfohlen:

<https://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/naturlandschaftsschutz/streuobst/streuobstsorten/>

## Örtliche Bauvorschriften

### Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Gestaltung der Freiflächen
- 4.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- 5.0 Stellplatzverpflichtungen
- 6.0 Verfahrensvorschriften

### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung 'Andelshofen Süd' im Bereich des Flurstücks Nr. 3865 in Andelshofen.

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

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

Zulässig sind für Hauptgebäude:

- Satteldächer, Dachneigung 30° - 42°.

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

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

Flächige Kies- und / oder Schotteranschüttungen sind unzulässig.

Die vorhandene Topographie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

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

**4.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu sammeln und in auf dem Baugrundstück herzustellenden Retentions- und Versickerungsmulden zu sammeln und zu versickern.

Die erforderlichen Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m).

**5.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)**

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

Bis unter 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,0 Stellplatz,
ab 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2,0 Stellplätze.

Die maximale Anzahl an Stellplätzen wird auf den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstücks beschränkt.

**6.0 Verfahrensvorschriften**

Für Ausnahmen gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

Ordnungswidrig im Sinn von § 75 handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen / Bodensee, den 11.12.2023

.....  
Jan Zeitler, Oberbürgermeister



**Begründungen**

**zur Ergänzungssatzung `Andelshofen Süd` im Bereich des Flurstücks Nr. 3865  
in Andelshofen**

**und**

**zu den örtlichen Bauvorschriften der Ergänzungssatzung `Andelshofen Süd`  
im Bereich des Flurstücks Nr. 3865 in Andelshofen.**

**Inhalte:**

**Ergänzungssatzung `Andelshofen Süd` im Bereich des Flurstücks Nr. 3865 in  
Andelshofen**

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planerfordernis + Planungsziele
- 3.0 Abrundungssatzung
- 4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende  
Rechtsverhältnisse
- 4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- 5.0 Bestand / Nutzung
- 6.0 Planung
- 6.1 Ver- und Entsorgung
- 6.2 Regenwasserbewirtschaftung
- 7.0 Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten

**Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung `Andelshofen Süd` im Bereich  
des Flurstücks Nr. 3865 in Andelshofen**

- 1.0 Örtliche Bauvorschriften



Stadt Überlingen / Bodensee  
Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB `Andelshofen Süd`  
im Bereich des Flurstücks Nr. 3865 in Andelshofen

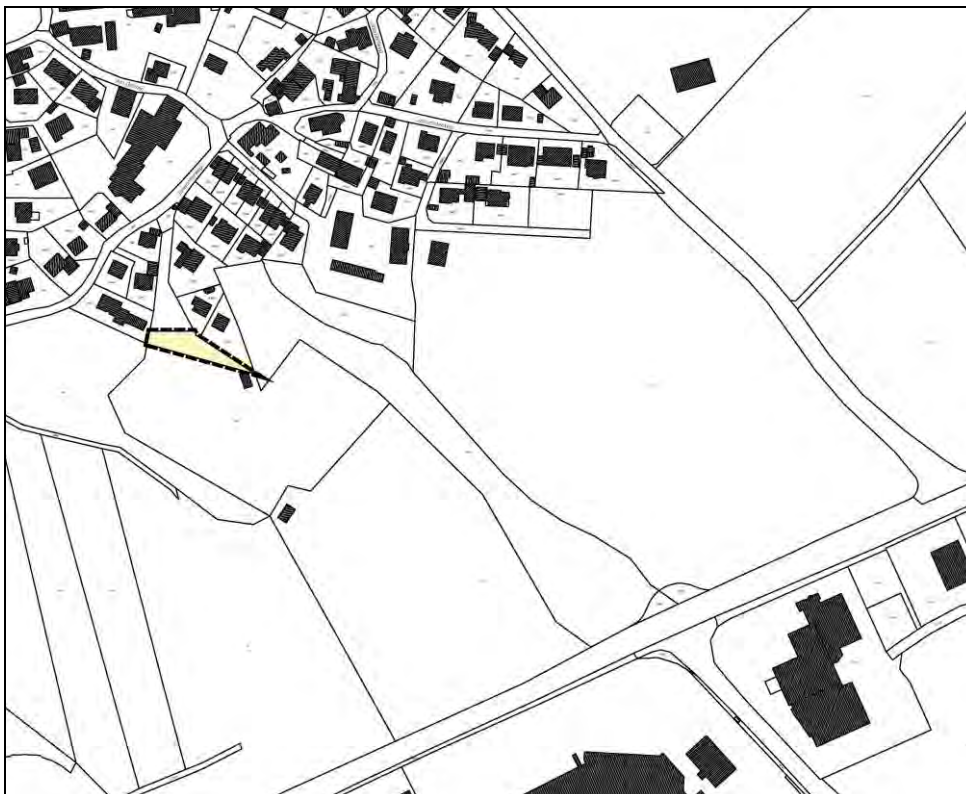
Stand: 19. Oktober 2023

**Ergänzungssatzung `Andelshofen Süd` im Bereich des Flurstücks Nr. 3865  
in Andelshofen**

**1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Überlinger Ortsteiles Andelshofen und umfasst eine ca. 0,07 ha große Teilfläche des Grundstücks

Fl. St. Nr.3865 - Wiese / Grünland, Gartenland.



Lageplan (ohne Maßstab)



Luftbild

## 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Andelshofen im Außenbereich und schließt unmittelbar an die seit 1989 rechtsverbindliche Abrundungssatzung Andelshofen an. Für die Fläche liegt der Bauwunsch einer ortsansässigen Familie vor, die dort zwischen der westlich und östlich angrenzenden Bebauung ein Wohnhaus errichten möchte. Ein Verschieben des Vorhabens nach Norden in den Bereich der Satzung ist nicht möglich, weil die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung nach Norden hin immer schmaler wird und eine sinnvolle Bebauung kaum zulässt. Die Erweiterung der Abrundungssatzung führt zu einem Lückenschluss des südlichen Ortsrandes, der aus städtebaulicher Sicht unproblematisch erscheint, weil im Wesentlichen die im Westen des Plangebietes vorhandene Bauflucht aufgenommen wird und sich der Ortsrand kaum nach Süden verschiebt.

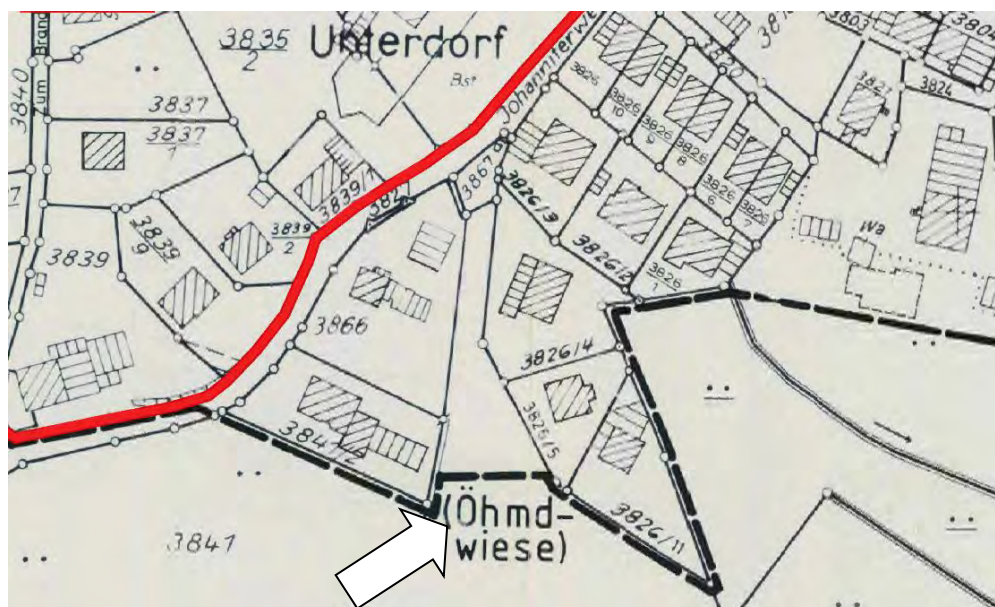
Wertvolle Biotop- bzw. Landschaftsstrukturen sind nicht betroffen. Das direkte Umfeld ist durch freistehende, ein- und teilweise zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt.

Aus Sicht der Stadt Überlingen trägt die vorliegende Planung zur gewünschten Eigenentwicklung und zur Schaffung von familiengerechtem Wohnraum bei. Sie ermöglicht einer Familie, im Ort ansässig zu bleiben.

## 3.0 Abrundungssatzung

Die Abrundungssatzung von 1989 verläuft entlang des südlichen Ortsrandes und weist im Bereich des Plangebietes einen Rücksprung nach Norden auf. Neben der Festlegung der die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil enthält die Satzung noch weitere Regelungen:

- Die Dachneigung muss 38° - 42° betragen,
- die Baukörper sind in Größe, Gliederung, Dachform und Materialwahl dem überkommenen, weitgehend noch intakten dörflichen Ortsbild anzupassen,
- die Grundflächenzahl beträgt 0,2, die Geschossflächenzahl 0,35. Es gilt die offene Bauweise.

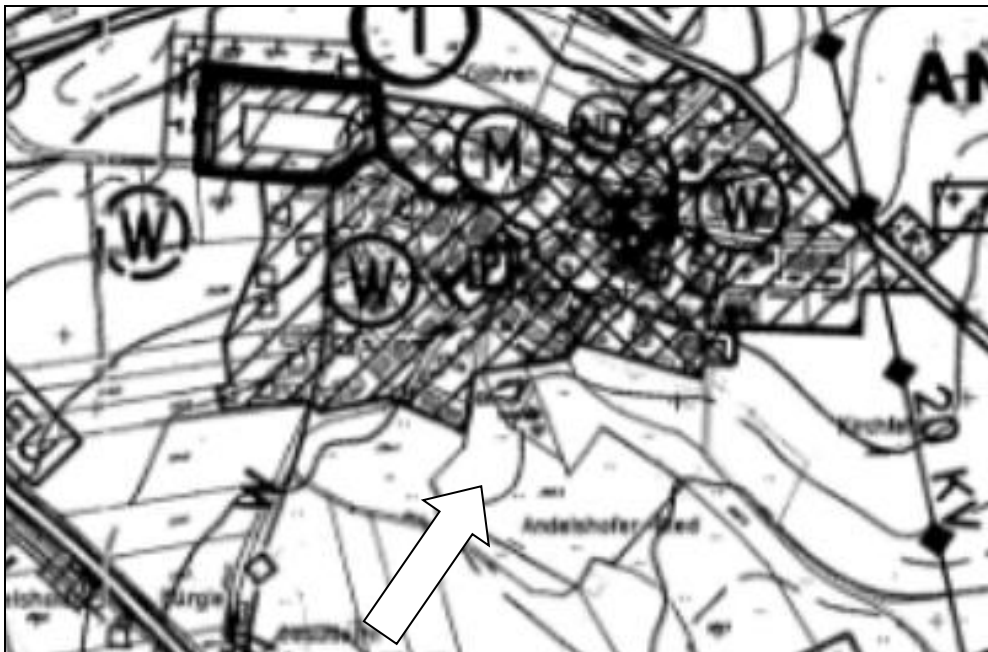


Ausschnitt aus der Abrundungssatzung von 1989



#### 4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen liegt das Plangebiet am Rand der dargestellten Wohnbauflächen. Da der FNP nicht parzellenscharf ist, kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)

#### 4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

In der aktuellen Fortschreibung des Regionalplanes der Region bodensee-Oberschwaben ist Andelshofen allseitig von einem regionalen Grünzug umgeben, in den mit der vorliegenden Planung jedoch nicht eingegriffen wird.



Auszug aus der Fortschreibung des Regionalplanes der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

## 5.0 Bestand / Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Wiese / Grünland und teilweise als Hausgarten genutzt. Es enthält außer der Wiesen und Gartenfläche keine weiteren Vegetationsstrukturen. Im Süden und Westen grenzen weitere, teilweise mit Obst-Hochstämmen bestandene Wiesenflächen an. Diese bilden den südlichen 'grünen' Ortsrand von Andelshofen.

Westlich des Plangebietes findet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Nebengebäuden, die im Osten angrenzende Wohnbebauung besteht aus kleineren eingeschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern.

Die Erschließung erfolgt über den nördlich des Satzungsgebietes verlaufenden Johanniterweg.



**Blick von Süden auf das Plangebiet, rechts die östlich angrenzende Bebauung. Der stattliche Obstbaum im Vordergrund steht außerhalb der Abgrenzung der Satzung**

## 6.0 Planung

Die Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 0,07 ha und grenzt unmittelbar an die bestehende Abrundungssatzung von 1989 an. Sie ermöglicht in diesem Bereich die Errichtung eines freistehenden Einzelhauses.

Um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und seiner Bauweise in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, enthält der Textteil der Satzung die weiteren, nachfolgend aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen:



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

Die offene Bauweise lässt ein freistehendes Einzelhaus mit einem familiengerechten Grundriss zu, das sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt.

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

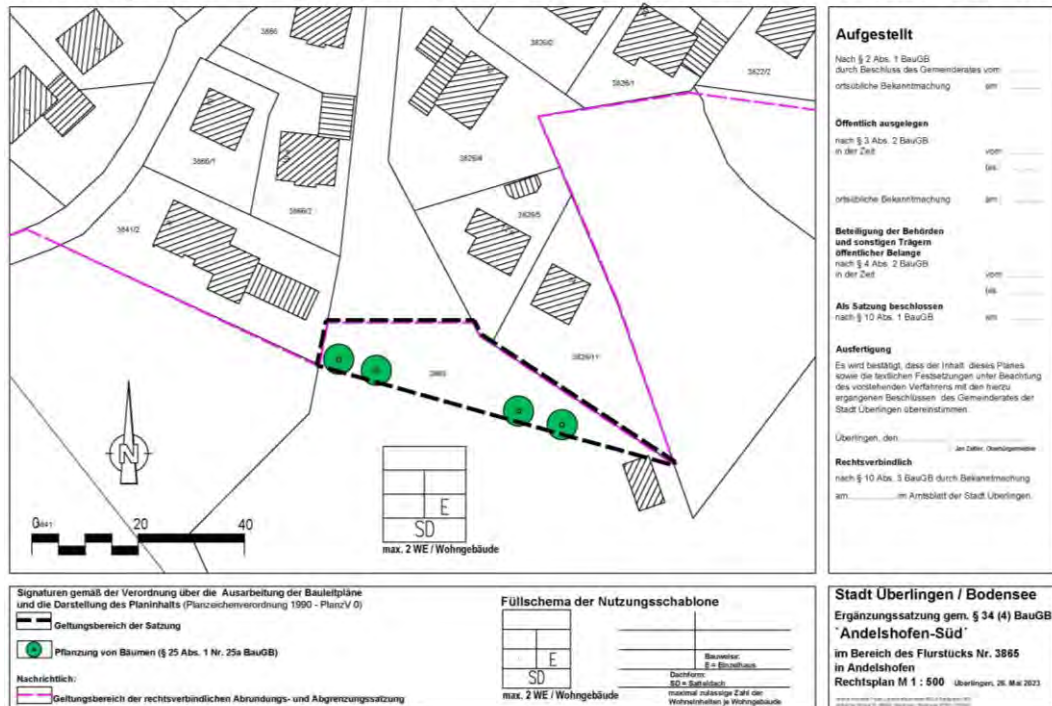
In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur sind maximal zwei Wohneinheiten für das Einzelhaus zulässig. Damit wird auch eine unerwünschte Verdichtung am Ortsrand vermieden, zumal die Zahl der Wohneinheiten Auswirkungen auf die erforderlichen Stellplätze und damit auf den Anteil der befestigten Flächen hat.

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

Zur Einbindung der Neubebauung in den Ortsrand sind vier Pflanzgebote für Obst-Hochstämme festgesetzt, die den vorhandenen Baumbestand im Süden des Plangebietes ergänzen und zur Weiterentwicklung des 'grünen' Ortsrandes beitragen.

Zugunsten einer flexiblen Grundstücksgestaltung kann von den festgesetzten Standorten um bis zu maximal 5,00 m abgewichen werden.

**Stadt Überlingen / Bodensee - Ergänzungssatzung 'Andelshofen Süd' im Bereich des Flurstücks Nr. 3865 in Andelshofen**



**Rechtsplan (ohne Maßstab)**

**6.1. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das im nördlich des Plangebietes verlaufenden Johanniterweg verlegt ist.



## 6.2 Regenwasserbewirtschaftung

Das Regenwasser muss flächig über Mulden zurückgehalten und versickert werden. Die Versickerung muss grundsätzlich über eine mind. 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen, die als Filter für Schwermetalle und andere Schadstoffe wirkt.

Dabei kann auf eine detaillierte Bemessung der Mulden verzichtet werden, wenn diese bei einer maximalen Anstautiefe von 0,30 m ein Retentionsvolumen von mindestens  $3\text{m}^3$  je  $100\text{m}^2$  angeschlossener Fläche aufweisen. Bei einer Dachfläche von  $120\text{m}^2$  wären dies also  $18\text{m}^2 = 5,4\text{m}^3$  Retentionsvolumen. Das Plangebiet weist eine ausreichende Größe für die Anlage derartiger Mulden auf.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Entwässerungsplanung ist zu prüfen, ob ein entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Fl. St. Nr. 3865 verlaufender und teilweise wasserführender Graben in das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung einbezogen werden kann.



**Blick von Süden auf das Plangebiet, im Vordergrund ein von Nordwesten nach Südosten verlaufender Graben**

## 7.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Voraussetzung für die Ergänzungssatzung ist gem. § 34 (5) Nr. 3., dass keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7. B) genannten Schutzgüter bestehen. Dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchG). Diese Voraussetzung ist mit der vorliegenden Planung gegeben, da sie keine der genannten Schutzkategorien bzw. Schutzgebiete berührt.

Darüber hinaus sind gem. § 1a (3) BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die potentiellen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich wie folgt bewerten:

### Fläche

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Flächeninanspruchnahme der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu beachten. Dabei soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung reduziert werden.

Die Planung führt zur Neu-Inanspruchnahme einer bisher unbebauten bzw. unbefestigten Fläche, sie beschränkt sich jedoch auf die eigentliche Neubebauung und die zugehörigen Nebenanlagen. Zusätzliche Erschließungsflächen, Straßen etc. sind nicht erforderlich.

### Landschaftsbild

Mit der Planung verschiebt sich der Ortsrand geringfügig nach Süden, er nimmt eine Bauflucht auf, die von Westen herführt und sich nach Osten fortsetzt. Das zulässige Einzelhaus fügt sich in das Siedlungsbild ein, das durch ein- und zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern geprägt ist. Pflanzgebote für Obsthochstämme ergänzen den südlich angrenzenden Bestand und binden die Neubebauung in den Ortsrand ein.

### Boden

Für das Schutzgut Boden sind potentielle Eingriffe durch die Neubebauung und die damit verbundene Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen verbunden. Damit gehen Bodenfunktionen verloren. Die für das Plangebiet erlassenen örtlichen Bauvorschriften enthalten einen Passus, wonach Stellplätze und Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, so dass Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist nicht erheblich.

### Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Anfallendes Niederschlagswasser wird zurückgehalten und über eine belebte Bodenschicht versickert. Ein erforderlicher Notüberlauf kann möglicherweise an einen südlich verlaufenden Graben angeschlossen werden.

Südlich des Plangebietes verläuft in einem deutlichen Abstand die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes 'Überlingen-Nußdorf'.



Abgrenzung WSG 'Überlingen-Nußdorf' (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)



### Klima / Luft

Der durch die überbauten bzw. befestigten Flächen entstehenden Abstrahlungshitze und der Reduzierung der Luftfeuchtigkeit stehen die ausgedehnten Freiflächen im Umfeld des Plangebietes gegenüber, die weiterhin klimaregulierend wirken. Das eigentliche Plangebiet ist ausschließlich im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur bebaubar und bleibt in einem erheblichen Umfang Teil der Freiflächenstruktur am Ortsrand von Andelshofen.

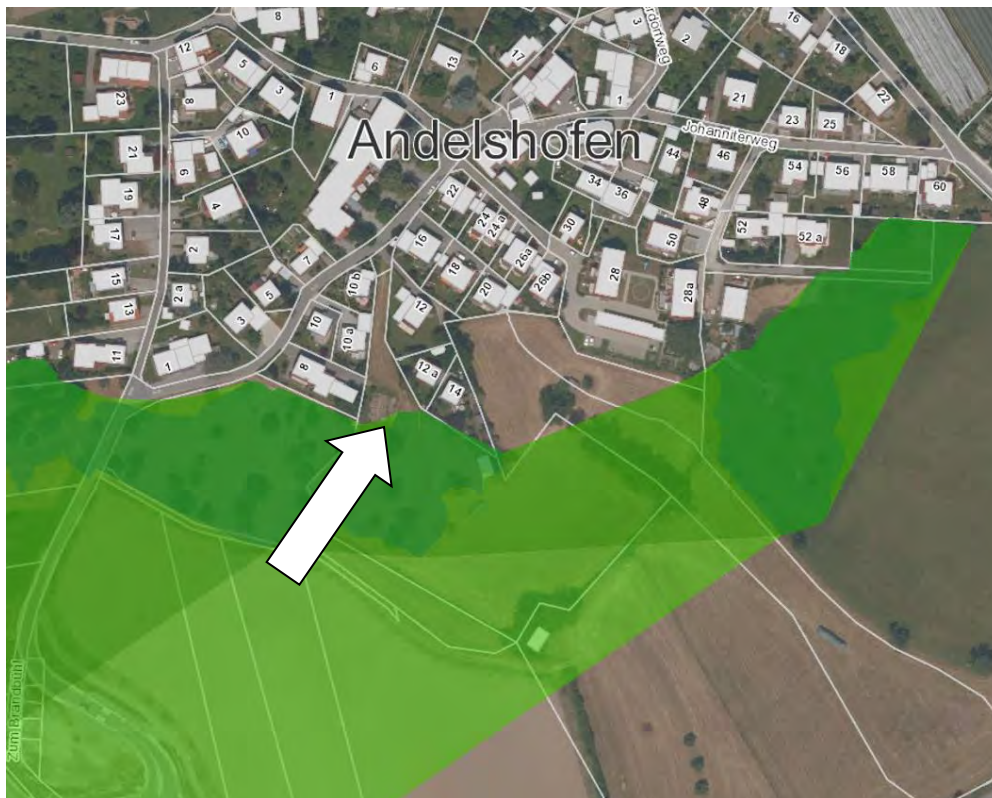
Mit einem wesentlich erhöhten Aufkommen von Schadstoffemissionen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu rechnen.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft ist nicht erheblich.

### Flora / Fauna /geschützte Arten/ Biotopverbund

Das Plangebiet enthält keine kartierten Biotope, Schutzkategorien und Gewässer.

Die Erweiterung der Ergänzungssatzung greift am Rand in eine im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' dargestellte Kernfläche für mittlere Standorte ein. Diese Kernfläche umfasst im Wesentlichen den Obsthochstammbestand am südlichen Ortsrand von Andelshofen. Der Eingriff beschränkt sich jedoch um eine nicht baumbestandene Fläche mit einer Größe von ca. 450 m<sup>2</sup>. Die festgesetzten Pflanzgebote für vier Obst-Hochstämme tragen zur Stärkung der Kernfläche bei.



Fachplan Landesweiter Biotopverbund LUBW (ohne Maßstab)

Das eigentliche Plangebiet wird als Wiese / Grünland und als Hausgarten genutzt. Es enthält keinen Gehölzbestand. Im Süden schließt sich eine Hochstamm-Streuobstwiese an. Es ist Teil eines eher kleinteiligen Mosaiks aus extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und Hausgärten, die den südlichen Ortsrand von Andelshofen bilden. Diese Strukturen sind insgesamt als wertvoller Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, insbesondere für Vögel, Insekten und Fledermäuse zu bewerten.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist die südlich gelegene Hochstamm-Streuobstwiese von besonderem Interesse. Sie setzt sich aus Bäumen unterschiedlicher Altersstufen zusammen, die teilweise Asthöhlen und rissige Rindenbereiche aufweisen. Damit stellen sie nicht nur potentielle Brut- und Nahrungshabitate für Insekten und Vögel dar, sondern können auch als Sommerquartiere für Fledermausarten dienen.

Es wird jedoch nur kleinräumig in die nicht baumbestandene, randlich gelegene Wiesen- und Gartenfläche eingegriffen. Die in diesem Bereich entfallenden Funktionen können im direkten Umfeld weiter übernommen werden. Zusätzlich sind Pflanzgebote für vier Obst-Hochstämme festgesetzt, die zum Bestandteil der Hochstammstrukturen am südlichen Ortsrand werden.



**Streuobsterhebung (Fernerkundung, Quelle: LUBW, ohne Maßstab)**

#### **Mensch / Naherholung**

Die Erlebniswirkung der Landschaft wird durch die zulässige Neubebauung nicht beeinträchtigt, Wegebeziehungen sind von der Planung nicht betroffen.

#### **Kultur- und Sachgüter**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern. Landwirtschaftliche Nutzungen sind von der Planung nicht betroffen.

**Örtliche Bauvorschriften  
zur Ergänzungssatzung 'Andelshofen Süd' im Bereich des Flurstücks Nr. 3865  
in Andelshofen**

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

**die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

mit Festsetzungen zur Dachform. Das zulässige Satteldach lässt eine zeitgemäße Architektur zu, die sich jedoch in die Umgebungsbebauung und in die gewachsene, dörfliche Siedlungsstruktur einfügt, die durch klar ablesbare Satteldächer geprägt ist. Deshalb ist auch die Dachneigung festgesetzt, die mindestens 30° betragen muss.

**Gestaltung der Freiflächen**

mit Aussagen zur Materialverwendung, zur Begrenzung der Flächenversiegelung und der Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Flächen weitgehend als Garten oder Grünfläche mit entsprechender Bepflanzung anzulegen sind und damit zur Siedlungsgestaltung beitragen. Angesichts des weitgehend ebenen Plangebietes sind Eingriffe in die vorhandene Topographie nicht notwendig und ebenfalls zugunsten des Siedlungsbildes nicht zulässig.

**Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser**

Siehe hierzu Pkt. 6.2.

**Stellplatzverpflichtung**

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit zur Größe der Wohneinheiten. Für Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von mehr als 80 m<sup>2</sup> müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Wohnungen dieser Größe werden in der Regel von Familien bewohnt. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Das Abstellen von Fahrzeugen entlang des nördlich des Plangebietes verlaufenden Johanniterweg ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich. Öffentliche Stellplätze gibt es nicht.