



## **Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Fassung vom 22.01.2024

### **Impressum**

Stadt Überlingen  
Abteilung Stadtplanung  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

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

T. 07551 99 1327

F. 07551 994 1327

## Inhaltsverzeichnis

I.	VERFAHRENSVERMERKE .....	3
II.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
III.	SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	5
	§ 1 GELTUNGSBEREICH.....	5
	§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
	§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN .....	9
	§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN .....	9
	§ 5 INKRAFTTRETEN .....	9
IV.	SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	10
	§ 1 GELTUNGSBEREICH.....	10
	§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	10
	§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN .....	11
	§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN .....	11
	§ 5 INKRAFTTRETEN .....	11
V.	HINWEISE.....	12

**I. VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB			XX.YY.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses			XX.YY.2021
Beschluss der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			XX.YY.20ZZ
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung			XX.YY.20ZZ
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	XX.YY.20ZZ	bis	XX.YY.20ZZ
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB		bis	XX.YY.20ZZ
Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange			xx.xx.2020
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung			xx.xx.2020
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	xx.xx.2020	bis	xx.xx.2020
Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB		bis	xx.xx.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB			XX.YY.2024

**Ausfertigung:**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom XX.YY.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom XX.YY.2024 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Überlingen, XX.YY.2024

\_\_\_\_\_  
Jan Zeitler, Oberbürgermeister

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

XX.YY.2024

Überlingen, XX.YY.2024

\_\_\_\_\_  
Jan Zeitler, Oberbürgermeister

## II. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab 01.03.2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 Art. 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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 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 „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) in öffentlicher Sitzung am XX.YY.2024 beschlossen.

#### § 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil vom 22.01.2024. Der Geltungsbereich untergliedert sich in einen Bereich der Neuaufstellung, sowie einen Teilbereich, der aufgehoben wird (Teilaufhebung).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt bzw. aufgehoben.

Der Geltungsbereich überlagert in einem Teilbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „St. Ulrich Rauhalde“ (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 08.12.1977), sowie den Bebauungsplan „Wiedholz Teiländerung und Erweiterung“ (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 20.05.2009). Die Festsetzungen der beiden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) ersetzt. (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 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

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

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)** Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

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

**2.3 Gebäudehöhe (H) in m  
ü.NN**

Die Höhe der Gebäude ist durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (H) in Metern (m) festgesetzt und bezieht sich auf die natürliche Geländehöhe über Normalnull (ü NN). Sie ist durch Eintrag in den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Bei geneigten Dächern gilt als Bezugspunkt die OK Dacheindeckung First bzw. Pult (höchste Seite).

Beim Flachdach (Dachneigung bis max. 5°) gilt der oberste Abschluss des Gebäudes die OK der Attika (Dachrandabschluss).

Bei der Bemessung der Höhe von Flachdachgebäuden sind betriebsbedingte Aufbauten (wie z.B. Kamine, Aufzugsüberfahrten und Antennen), Lichtkuppeln sowie Photovoltaikanlagen von bis zu 1,20m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Die Aufbauten bzw. Photovoltaikanlagen müssen dabei um 1,50m von der Attika zurückversetzt angeordnet werden.

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

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)****3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Baugrenze kann mit untergeordneten Bauteilen (Breite < 5,00m, Tiefe < 1,50m) überschritten werden.

(§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

**3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baulinie)**

Entlang der Rauensteinstraße sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Baulinie kann mit untergeordneten Bauteilen (Breite < 5,00m, Tiefe < 1,50m) überschritten werden.

(§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

**4. Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze/überdachte Stellplätze (Carports)/Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)****4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen**

Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit offenen Carports, Stellplätzen und Garagen ein Abstand von 1,00m einzuhalten.

Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit Erde (mindestens 0,60 m) zu überdecken und zu begrünen.

(§ 12 BauNVO)

- 4.2 Nebenanlagen** Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 14 BauNVO)
- 5. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- 5.1 Fläche für Gemeinbedarf** Im Planteil des Bebauungsplans ist eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung umfasst Vorhaben für Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 6.1 Verkehrsflächen** Im Planteil des Bebauungsplans sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 7.1 Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)** Im Planteil des Bebauungsplans sind die öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) festgesetzt.  
  
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) sind keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme von der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) dienenden Versorgungseinrichtungen und Fußwegeverbindungen, zulässig.
- 8. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**
- 8.1 Flächen für Wald** Auf dem Flurstück 2806 sind Flächen für Wald festgesetzt. Der Wald ist zu erhalten.
- 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 9.1 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben** Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Auf die Informationsbroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach wird dazu verwiesen.
- 9.2 Anbringen von Nistkästen** Um bereits zu Beginn der Entwicklungszeit des Gehölzbestandes die Habitatstrukturen für die betroffenen Arten (z.B. Baumgehölze) zu verbessern, müssen zusätzlich 20 Nisthilfen für Singvogelarten an Gehölzen im Plangebiet angebracht werden. 10 Nistkästen an den verbleibenden Einzelgehölzen an den Süd- bzw. Ostseiten, weitere 10 Nistkästen sind an den ältesten Rotbuchen

entlang des Waldrandes im Süden zu verteilen, vorzugsweise im Bereich des Südostens. Ein Eulenkasten (Waldkauz) ist in einer alten Rotbuche, im Grenzbereich des Plangebietes, rd. 20 m südwestlich des Waldrandes vorzusehen.

## 10. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### 10.1 Anpflanzung einer Hecke

Im Planteil werden zwei Bereiche für die Anpflanzung einer dichten, dauergrünen Hecke festgesetzt. Diese Hecken müssen spätestens im 2. Jahr mindestens 2,50 m hoch und dicht sein. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

### 10.2 Erhalt von Bäumen (Pflanzbindung)

Die zu erhaltenden Bäume sind im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt. Zum Schutz des Trauf- und Wurzelbereichs vor Schäden durch den Baustellenbetrieb ist die Errichtung eines Bauzauns notwendig. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern. Die Vorgaben der DIN 18920 sind grundsätzlich zu beachten. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen ist zu beachten.

## 11. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

### 11.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude im WA 3

Die im WA 3 festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf unterschritten werden. Nach oben darf von der im WA 3 festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe um max. 0,40m abgewichen werden.

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

## 12. Vermeidungsmaßnahmen

### 12.1 Reduktion von Lichtemissionen

Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insekten- und fledermausschonende Lampen (z.B. LED-Leuchtmittel mit warmweißem 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.

### **§ 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 zuwiderhandelt.

### **§ 5 INKRAFTTRETEN**

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

Ausgefertigt:

Überlingen, XX.YY.2024

---

Jan Zeitler, 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), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) in öffentlicher Sitzung am XX.YY.2024 beschlossen.

### § 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Planteil vom 22.01.2024. Der Geltungsbereich untergliedert sich in einen Bereich der Neuaufstellung, sowie einen Teilbereich, der aufgehoben wird (Teilaufhebung).

Mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) 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

Zulässig sind bei Hauptgebäuden:

##### Im WA 1 und 2

- Satteldach (SD)
- Walmdach (WD) (auch als Zeltdach)
- Pultdach (PD)
- Flachdach (FD)

##### Im WA 3:

- Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 20° - 40°
- Walmdach (WD) mit einer Dachneigung von 20° - 40°

##### 1.2 Dachbegrünung

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteile mit max. 5° Dachneigung sind intensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 40 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke je nach Angaben des Herstellers. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

Erdüberdeckungen von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einer Substratschicht von mind. 0,6 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

**1.3 Materialien**

Zur Vermeidung von Tierverlusten ist auf reflektierende und glänzende Materialien zu Oberflächengestaltung zu verzichten. Aus stadtgestalterischen Gründen ist auf grelle und phosphoreszierende Farbe zu verzichten.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune und betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

**2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)****2.1 Stellplatzanzahl**

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheiten 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

**§ 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 gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen, XX.YY.2024

---

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. Ihre Ansprechpartner sind Frau Judith Baldauf (Tel.: 07071-757/2449; judith.baldauf@rps.bwl.de) und Herr Marc Heise (Tel.: 07071-757/2413; marc.heise@rps.bwl.de).

### Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### 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.

### Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse, die von Sedimenten der Tettang-Subformation überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Tettang-Subformation 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.

### Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall - Abfallverwertung

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

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.

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.

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

Rodungen von Gehölzen im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrut- und Fledermausquartierszeit, also vom 01. November bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

### **Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke**

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen wird empfohlen. Artenreichen Wieseneinsaaten sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen (Kies- oder Schottergärten) sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen.

### **Löschwasserversorgung**

Abhängig von der planrechtlich zugelassenen Bebauung ist der Löschwasserbedarf festzulegen. Zur Dimensionierung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 des DVGW (Deutscher Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.) sowie das Arbeitsblatt W331 zu verwenden. Die bereitzustellende Löschwassermenge beträgt bei:

- Zahl der Vollgeschosse  $\leq 3$
  - Geschossflächenzahl  $0,7 < GFZ \leq 1,2$
  - Bauart: feuerbeständige, hochfeuerhemmende, feuerhemmende Umfassungen; harte Bedachung
- mind. 96 m<sup>3</sup>/h.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Aus einsatztaktischen Gründen muss von jedem Gebäudezugang in max. 150 m Entfernung eine Entnahmestelle für Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenland) vorhanden sein bzw. vorgesehen werden; der Mindestabstand soll 15 - 20 m nicht unterschreiten.

### **Flächen für die Feuerwehr**

Die Flächen für die Feuerwehr sind in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (aber auch öffentlicher Verkehrsfläche) (VwV Feuerwehrflächen) vom 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 8,00m 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 0,80m übersteigen. Dies gilt auch für die Ausfahrten aus den Grundstücken auf die Erschließungsstraße.

### **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Zone III B des Wasserschutzgebietes „Überlingen-Nußdorf“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 18.12.1992 sind einzuhalten.

### **Grundwasserschutz**

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich 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). 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 Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln 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.