



Große Kreisstadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan „Bruckfelder Straße – 1. Erweiterung“

Verfahren nach § 215a BauGB
in Überlingen – Lippertsreute

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 02.02.2024

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	6
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	7
4.1 Bestehende Bauleitpläne.....	8
4.2 Übergeordnete Planungen.....	9
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	9
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	10
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	10
6. Städtebauliche Konzeption.....	11
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	12
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	14
8.1 Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen.....	14
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
9.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	15
9.4 Flächen für Nebenanlagen.....	15
9.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	16
9.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
9.7 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....	16
10. Örtliche Bauvorschriften.....	17
10.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	17
10.2 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	17
11. Anlagen.....	19

1. Planerfordernis

Das Flurstück 142/5 befindet sich aktuell im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Direkt angrenzend an das Flurstück befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bruckfelder Straße“, der entlang der Hebsackstraße ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Einfamilienhauses in unmittelbarer Nähe zu der im Eigentum der Familie der Bauherrschaft befindlichen Landwirtschaft geschaffen werden. Der landwirtschaftliche Betrieb wird derzeit noch von den Eltern der Bauherrschaft geführt und setzt sich zum aktuellen Zeitpunkt zusammen aus Rinderaufzucht, Ackerbau, Obstanbau (Äpfel, Birnen, Kirschen & Zwetschgen), Obstbrennerei und Wald. Für die Fortführung der Landwirtschaft durch die Kinder ist die räumliche Nähe des Wohnsitzes zur Betriebsstätte notwendig, sodass sich Arbeitsabläufe ohne deutliche Zusatzwege in den Alltag integrieren lassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bruckfelder Straße – 1. Erweiterung“ wird durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sichergestellt. Der Bebauungsplan dient dem übergeordneten Ziel der Wohnraumversorgung der (lokalen) Bevölkerung und trägt durch die ermöglichte Fortführung der Landwirtschaft zum langfristigen Erhalt der Hofstelle und damit letztlich auch der prägenden dörflichen Struktur von Lippertsreute bei.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in Überlingen-Lippertsreute, westlich der Bruckfelder Straße und südlich der Bebauung an der Hebsackstraße.



Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von rd. 0,1 ha umfasst das Flurstück 142/5 sowie Teile des Flurstücks 142. Hiervon entfallen rd. 799,87 m² auf die künftige Wohnbaufläche und 171,49 m² auf die geplante Straßenverkehrsfläche.

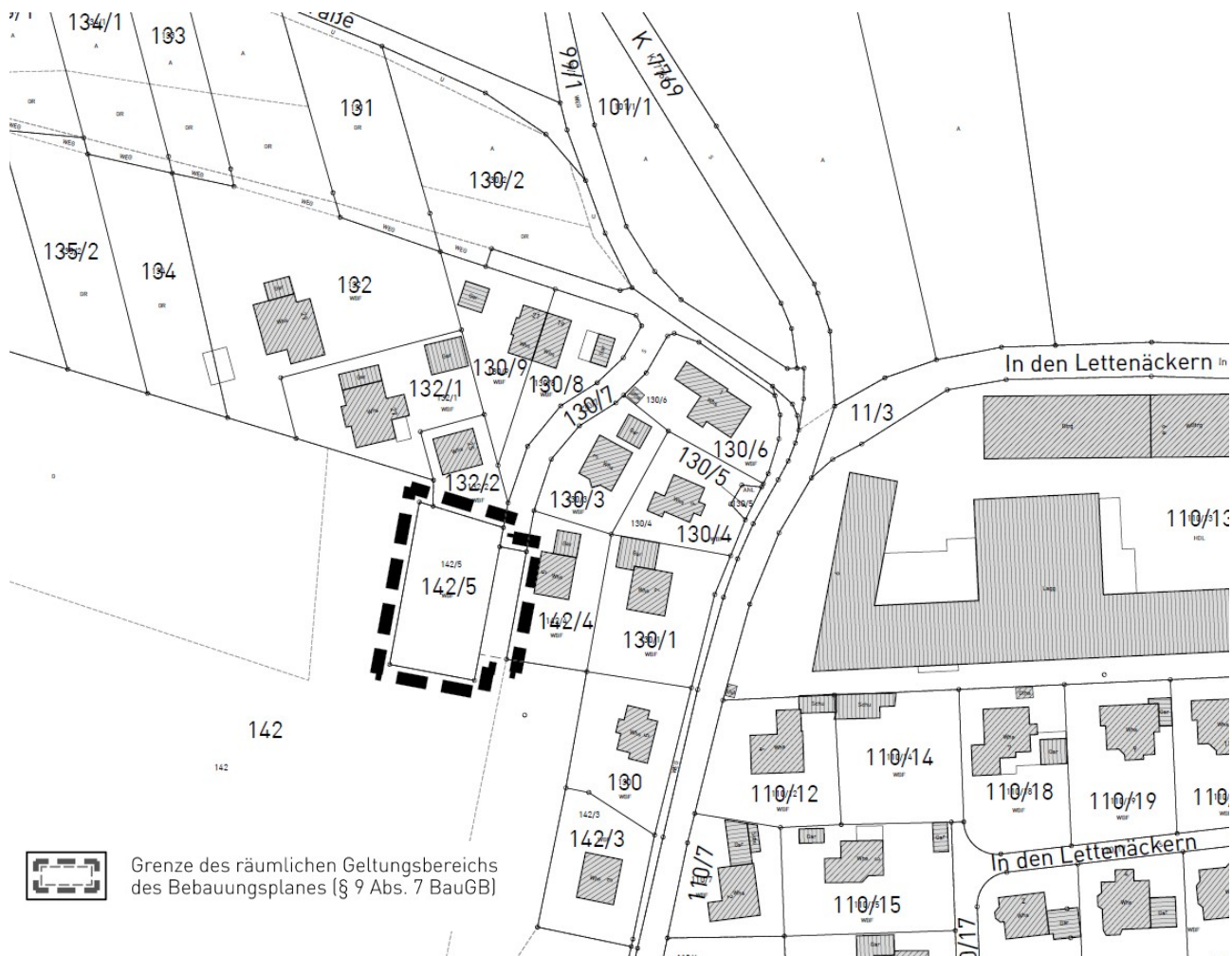


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bruckfelder Straße – 1. Erweiterung“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wurde als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB begonnen.

Für die Wahl des Verfahrens waren insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm.
- Es wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22) hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass § 13b BauGB gegen Europarecht verstößt und nicht mehr angewendet werden darf. Als Reaktion wurde vom Gesetzgeber zum 01.01.2024 eine Änderung des Baugesetzbuchs beschlossen, die den § 13b BauGB aufhebt und mit dem neuen § 215a BauGB ein ergänzendes Verfahren einführt, um Planverfahren, die bereits nach § 13b BauGB eingeleitet wurden, geordnet zu Ende zu führen.

Gemäß § 215a Abs. 3 BauGB kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden, „wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,

- die nach § 2 Abs. 4 S. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären
- oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 auszugleichen wären.“

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben erfolgte daher unter Einbeziehung der relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine „Vorprüfung des Einzelfalls“. Sie gelangte zum Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die in der Abwägung in besonderem Maße zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auszugleichen wären. Die in § 215a Abs. 3 BauGB genannten Kriterien sind somit erfüllt, sodass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden kann.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Keine Aussage
Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	nördlich und östlich angrenzend: Bebauungsplan „Bruckfelder Straße“ (1996)
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
FFH-Mähwiese	nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	nicht betroffen

4.1 Bestehende Bauleitpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bruckfelder Straße“ (1996) an, der für die nördlich und östlich angrenzenden Flächen ein allgemeines Wohngebiet ausweist.



Abb. 4-1: Angrenzender rechtskräftiger Bebauungsplan „Bruckfelder Straße“ (1996), Ausschnitt Planteil

4.2 Übergeordnete Planungen

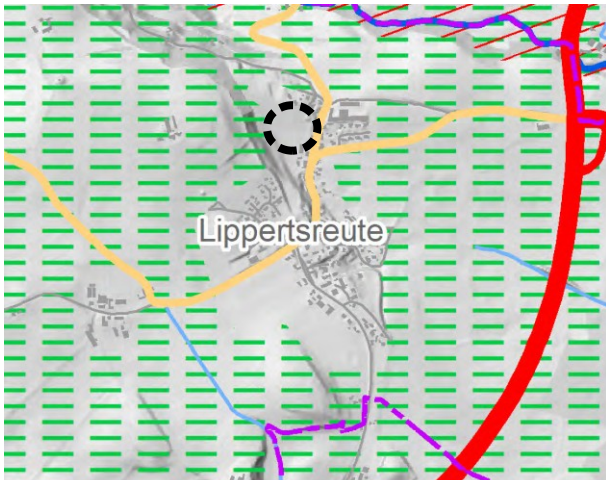


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

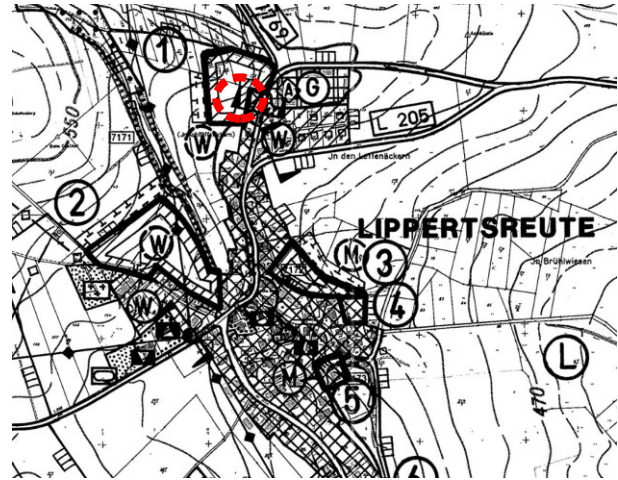


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 24.11.2023 trifft für das Plangebiet keine Aussage.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete/Schutzgüter.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Obstbauplantage

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Obstbauplantage
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Verkehrsflächen
- Wohnbebauung

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption orientiert sich an der umliegenden Bestandsbebauung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung eines (unterkellerten) Einfamilienhauses mit bis zu zwei Vollgeschossen und zwei Wohneinheiten in einer für den Teilort Lippertsreute üblichen Größenordnung.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Hebsackstraße im Norden. Zur Anbindung des Grundstücks wird diese nach Süden verlängert.

Grün- und Freiraumstruktur

Aufgrund der Lage am Rande einer Obstbauanlage werden – mit Ausnahme der verbindlichen Pflanzung eines Baums je Baugrundstück – keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Der umgebende Landschaftsraum bleibt erhalten.

Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch die Verlängerung der „Hebsackstraße“ und den Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

1. Arten

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung der nachfolgend genannten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober zulässig.
- Zur Stärkung der lokalen Population von Rauch- und Mehlschwalben sind am neu errichteten Gebäude Nisthilfen anzubringen, um das Angebot an Brutplätzen für beide Arten lokal zu vergrößern. Entsprechende Nisthilfen können beispielsweise über den NABU bezogen werden. Alternativ werden Schwegler Mehlschwalben-Doppelnest Nr. 9B und Schwegler Rauchschalbennest Nr. 10B empfohlen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

2. Schutzgebiete und Biotop

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotop. Negative Wirkungen sind durch die Planung daher nicht zu erwarten.

3. Grundwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung sind daher als nicht erheblich einzustufen.

4. Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und damit von der Planung nicht betroffen.

5. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets und der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das

Schutzgut zu erwarten.

6. Ortsbild

Das Ortsbild wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der vorhandene baulichen Dichte und Struktur in der Umgebung entspricht. Zusätzlich sind die örtlichen Bauvorschriften, welche unter anderem die Ortsbildgestaltung zum Inhalt haben, einzuhalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

7. Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

8. Mensch und Erholung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen. Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen, denn im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

9. Fläche und Boden

Im vorliegenden Fall soll die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und den notwendigen Erschließungsflächen in einem durch Intensiv-Obstanlagen geprägten Gebiet ermöglicht werden. Durch die Bauleitplanung wird der bestehende Bebauungsplan „Bruckfelder Straße“ um lediglich ein Baugrundstück erweitert und somit eine an den Siedlungszusammenhang angrenzende Fläche einer Bebauung zugeführt. Die Fläche wird aktuell für Intensiv-Obstbau, im betroffenen nordöstlichen Bereich für den Anbau von Kirschen, genutzt. Es sind zusammenfassend keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden zu erwarten.

10. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass durch das Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

8.1 Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Intensivobstanlagen. Um den Bewirtschaftern von Intensivobstanlagen gegen Abwehransprüche nach § 906 Abs. 1 und § 1004 Abs. 1 BGB der künftigen Grundstückseigentümer bzw. der Nutzern zu schützen, sind zwischen den äußeren Obstbaumreihen der Intensivobstanlagen und der geplanten Nutzung angemessene Immissionsschutzabstände bzw. Lärmschutzabstände einzuhalten.

Gemäß Gerichtsurteil des VG Sigmaringen vom 25.04.2018 muss nicht mehr ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden, um eine Gesundheitsgefährdung durch Pflanzenschutzmittel auszuschließen.

Anwender von Pflanzenschutzmitteln müssen „die Regeln der guten fachlichen Praxis“ beachten (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 PflSchG). Hierzu gehören nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 PflSchG Maßnahmen zum Schutz sowie die Abwehr von Gefahren, die durch die Anwendung, das Lagern und den sonstigen Umgang mit Pflanzenschutzmitteln oder durch andere Maßnahmen des Pflanzenschutzes, insbesondere für die Gesundheit von Mensch und Tier und den Naturhaushalt einschließlich des Grundwassers, entstehen können. Die Anforderungen der guten fachlichen Praxis ergeben sich im Einzelnen aus den gemäß § 3 Abs. 2 PflSchG vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten und im Bundesanzeiger veröffentlichten „Grundsätzen für die Durchführung der guten fachlichen Praxis im Pflanzenschutz“ (vgl. Bekanntmachung vom 30. März 2010, Banz. Nr. 76a vom 21. Mai 2010. Danach sind

- Abtrift, d.h. eine Verwehung des Spritzmittels in Form eines Sprühnebels von der zu behandelnden Fläche, grundsätzlich zu vermeiden,
- der Einsatz so. driftmindernder Technik (verlustmindernde Geräte, Düsen usw.) anzuwenden,
- bei der Anwendung Windrichtung und -geschwindigkeit zu beachten sowie
- zu Wohngebieten, Garten-, Freizeit und Sportflächen außerdem Abstände einzuhalten.

Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittel nennt in der Veröffentlichung vom 27. April 2016 konkrete Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern. Danach sind in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendung in Raumkulturen, wie im vorliegenden Fall, fünf Meter nicht zu unterschreiten.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und der Umgebungsbebauung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um den „dörflichen Charakter“ von Lippertsreute zu erhalten und da es sich um ein § 13b-Verfahren handelt, bei dem ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet wird, werden die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe wird in Bezug auf die geplante Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Durch die Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung wird sichergestellt, dass sich das zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen.

9.2.2 Zulässige Grundfläche

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht eine ausreichende bauliche Ausnutzung des Grundstücks, ohne den Freiflächenanteil zu stark zu beschränken.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen entspricht den angrenzenden Baukörpern und ermöglicht eine heutzutage übliche Bebauung.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebiets.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zur Straßenverkehrsfläche sowie der geplanten Einfamilienhausbebauung.

9.4 Flächen für Nebenanlagen

9.4.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichende Flexibilität der künftigen Bauherren auf dem Grundstück sicherzustellen. Im Hinblick auf

die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden jedoch allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

9.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Erschließung des Plangebiets sicherzustellen, werden öffentliche Verkehrsflächen über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

9.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden entsprechende Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

9.7 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren und eine angemessene Eingrünung des Plangebiets zu erreichen wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein Baum anzupflanzen ist.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Dachform und -neigung, Dachaufbauten und Dachbegrünung

Aus städtebaulichen Gründen und um die Vorprägung des Gebiets zu wahren sind bei Hauptgebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig. Das Satteldach entspricht dem dörflichen Charakter von Lippertsreute und bildet mit großem Anteil die überwiegende Dachform im Teilort. Anbauten am Hauptgebäude können zusätzlich auch mit Pultdächern errichtet werden.

Für Garagen, Carports und untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus auch Flachdächer und Pultdächer zulässig. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind diese extensiv zu begrünen. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Energiepolitik ist die Nutzung der begrüneten Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

Dachaufbauten (Gaupen, Widerkehre, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel) werden mit einer Länge von max. 50 % der Dachlänge zugelassen. Damit können in den Dachgeschossen gut nutzbare Wohnbereiche geschaffen werden. Aus gestalterischen Gründen sollen die Dachaufbauten vom Ortgang einen Abstand von 1,50 m, vom First mindestens 1,00 m – gemessen in der Dachschräge – einhalten.

10.1.2 Fassaden und Dachgestaltung

Aus Rücksicht auf das Landschaftsbild und aus Gründen des Artenschutzes werden reflektierende und glänzende Materialien zur Oberflächengestaltung ausgeschlossen. Gleiches gilt für grelle und phosphoreszierende Farben.

Die Dacheindeckung wird aus gestalterischen Gründen und unter Beachtung des vorhandenen Baubestandes ausschließlich in roten bis rotbraunen und betongrauen bis anthrazitgrauen Tönen zugelassen

10.2 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Aus gestalterischen Gründen und um eine Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen, wird geregelt, dass unbebaute Grundstücke gärtnerisch gestaltet und angelegt werden müssen.

10.2.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen aus gestalterischen Gründen und als Beitrag zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken und Mauern errichtet werden. Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der öffentlichen Räume ist grundsätzlich das Setzen von baulichen Elementen und toten Einfriedungen wie z.B. Granitstelen, Stahlelementen,

Pflanzsteinen oder Natursteinen zur Einfassung der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen, Stahlmattenzäune, Gabionen und geschlossenen Metallelementen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich nicht zulässig.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Aus ökologischen Gründen zum Erhalt der Durchgängigkeit des Gebietes für Amphibien und Kleinsäuger z.B. Igel) müssen Einfriedungen mit Zäunen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 0,10 m zum Durchlass für Kleintiere aufweisen

10.2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die Vorschrift zur maximalen Höhe und Anzahl an Stützmauern und Böschungen dient dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Notwendige Stützmauern fügen sich in der festgesetzten Höhenentwicklung städtebaulich in das Quartier ein und dominieren das städtebauliche Erscheinungsbild nicht.

Der Ausschluss von Betonfertigteilen, mit Ausnahme von L-Steinen, sowie der Ausschluss von Gabionen begründet sich mit der Lage des Baugebiets im Übergang zur freien Landschaft. Daher ist eine hohe gestalterische Qualität der Freiräume anzustreben.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 02.03.2023

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 02.02.2024

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Andreas Gorgol



Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Überlingen, den

.....

Jan Zeitler (Oberbürgermeister)