

Stadt Überlingen

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und
örtliche Bauvorschriften**

**Bebauungsplan
„Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken
Buchinger Wilhelmi“**



Entwurf
15.10.2024

ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN

PLANSTATT SENNER
GmbH



Auftraggeber:

Buchinger Wilhelmi Holding GmbH & Co.KG
Wilhelm-Beck-Straße 27
88662 Überlingen
Tel. 07551/807-0
Fax. 07551/807-889

Projektbearbeitung:

Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur | Stadtentwicklung | Umweltplanung |
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Benedikt Müller, Stadtplanung
Paulina Schmid, Landschaftsökologie

Breitlestraße 21
88662 Überlingen, Deutschland
Tel.: 07551 / 9199-0
Fax: 07551 / 9199-29
info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektnummer: 2756

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| 1. Satzung..... | 5 |
| 2. Verfahrensvermerke..... | 6 |
| 3. Rechtsgrundlagen..... | 7 |
| 4. Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 8 |
| 4.1. Räumlicher Geltungsbereich..... | 8 |
| 4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 8 |
| 4.2.1. Art der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 4.2.2. Maß der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 4.2.3. Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen..... | 9 |
| 4.2.4. Bauweise..... | 9 |
| 4.2.5. Überbaubare Grundstücksflächen..... | 9 |
| 4.2.6. Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten..... | 9 |
| 4.2.7. Regenwasserbeseitigung..... | 9 |
| 4.2.8. Grünflächen..... | 10 |
| 4.2.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 10 |
| 4.2.10. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 13 |
| 5. Hinweise..... | 15 |
| 5.1. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden..... | 15 |
| 5.2. Verkehrssicherheit..... | 15 |
| 5.3. Umgang mit Grundwasser..... | 15 |
| 5.4. Schutz des Grundwassers..... | 16 |
| 5.5. Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdeten Stoffen..... | 16 |
| 5.6. Sicherung von Bodenfunden..... | 16 |
| 5.7. Eingriff in den Molassefelsen..... | 17 |
| 6. Örtliche Bauvorschriften..... | 18 |
| 6.1. Räumlicher Geltungsbereich..... | 18 |
| 6.2. Örtliche Bauvorschriften..... | 18 |
| 6.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen..... | 18 |
| 6.2.2. Einfriedungen..... | 18 |
| 6.2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke..... | 19 |
| 6.2.4. Freileitungen..... | 19 |
| 6.2.5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.. | 19 |
| 6.2.6. Werbeanlagen..... | 19 |

6.3. Ordnungswidrigkeiten 19

7. Anhang..... 20

7.1. Pflanzliste zur Ein- und Begrünung des Plangebiets 20

1. SATZUNG

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 „Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger Wilhelmi“ in Überlingen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am __. __. __ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom --.--.-- maßgeblich.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung vom
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom
3. Örtlichen Bauvorschriften vom ...

Beigefügt sind:

1. Begründung vom
2. Umweltreport vom ...

§ 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

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

Überlingen, den

Jan Zeitler Oberbürgermeister

2. VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|----|--|-------------------------------|
| 1 | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | 24.01.2024 |
| 2 | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung | 29.02.2024 |
| 3 | Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB | 29.02.2024 – 22.03.2024 |
| 5 | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat | |
| 6 | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | |
| 7 | Förmliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom __.__.__.__ gem. § 3 (2) BauGB | |
| 8 | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | |
| 9 | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | |
| 10 | 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

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 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

7. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom ---.---.---- maßgeblich.

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinik und Kureinrichtung“ § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung als „Klinik und Kureinrichtung“ dienen.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone für SO1 und SO2 festgesetzt. Sie gilt als Höchstwert. Unterirdische Bauwerke sind bei der Ermittlung der GRZ nicht anzurechnen.

Im SO1 und SO2 darf die zulässige GRZ mit Wegen und Nebenanlagen, die der Gestaltung der Freianlagen als Parkanlage und zum Aufenthalt der Gäste dienen, bis zu einem Maximum von 0,8 überschritten werden.

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die untergeordnete Anlage von Wegen und Aufenthaltsflächen sowie eines Pools, bis zu einem Versiegelungsgrad von 30 % der gesamten Grünfläche „Parkanlage“ zulässig.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung für das SO1 und SO2 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Im SO1 ist eine maximale Gebäudehöhe in m über NN gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Im SO2 sind unterschiedliche maximale Gebäudehöhen in m über NN gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe darf mit Brüstungen und Geländern zur Absturzsicherung im SO2 um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Im SO1 und SO2 ist eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe mit PV- Anlagen von max. 0,50 m zulässig.

Die Höhenlage der Gebäude in den Sondergebieten SO1 und SO2 wird durch die Angabe der EFH in m über NN gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzte EFH kann um +/- 30 cm über – beziehungsweise unterschritten werden.

4.2.3. Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen

§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Gemäß Planzeichnung sind im SO2 unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung mit einer „Nutzungskordel“ voneinander abgegrenzt.

4.2.4. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Als Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ist im Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Baukörper mit mehr als 50 m Länge.

4.2.5. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 19 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bestimmen sich gem. den Einträgen im Planteil.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unter den Grünflächen sind unterirdische Anlagen für die fußläufige Verbindung der Gebäude zwischen SO1 und SO2 zulässig.

Nebenanlagen wie Pergolen oder eine Überdachung des Pools, die dem Zweck und Nutzen des Klinikgeländes dienen und den Bestand der bisherigen Freianlagen ergänzen, sind auch außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zulässig.

4.2.6. Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Tiefgaragen sind nur innerhalb des Baufensters im SO2 zulässig. Stellplätze für Kurzzeitparken sind im SO1 und SO2 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß Planzeichnung sind die Bereiche, die für die Ein- und Ausfahrt zu den Sondergebieten zulässig sind, festgesetzt.

4.2.7. Regenwasserbeseitigung

§ 9 (1) Nr. 14, 20 BauGB

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern (vgl. Umweltreport M9).

4.2.8. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Gemäß der Planzeichnung sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Zweckbestimmung „Ökologie und Artenschutz“ festgesetzt.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind entsprechend dem bisherigen Bestand als Parkanlage zu gestalten, die dem Aufenthalt und der Erholung der Klinikbesucher dienen. Eine Erweiterung oder der Umbau des bestehenden Pools ist zulässig.

Anlagen für die fußläufige Verbindung der Gebäude zwischen SO1 und SO2, unter den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, müssen erdüberdeckt hergestellt werden. Die Erdüberdeckung unterirdischer Bauwerke muss mindestens 1,00 m betragen. Die Überdeckung muss gemäß dem Bestand wieder als Frei – und Aufenthaltsfläche für die Klinikbesucher hergestellt und gestaltet werden.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ökologie und Artenschutz“ sind entsprechend dem bisherigen Bestand naturnah zu erhalten und weiterzuentwickeln. Bei Nachpflanzungen sind die Pflanzlisten 1 -3 zu berücksichtigen.

Nebenanlagen und Wege, die der Funktion der Grünanlage dienen, sind innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

4.2.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zeitenregelung für die Baufeldfreimachung (V1)

Baufeldfreimachung sowie sämtliche Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode, außerhalb des Brutzeitraums von Vögeln und innerhalb der Anwesenheit von Fledermausarten in ihren Winterquartieren im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Sollte die Zeitenregelung nicht eingehalten werden können und dennoch in Vegetationsstrukturen eingegriffen werden, ist eine ökologische Baubegleitung (vgl. Umweltreport V3) vorzusehen.

Vermeidung von Vogelschlag

Ungeteilte Glasfassaden und Fenster sind gegen Vogelschlag zu sichern. Entsprechende Empfehlungen der Vogelwarte Sempach (Rössler, M. et al. (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) zur Gestaltung sind zu beachten.

Geeignete Maßnahmen sind bspw. Vogelschutzverglasung, d. h. geriffeltes, geripptes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder bedrucktes Glas, reflexionsarmes Glas mit max. 15% Außen-Reflexionsgrad, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten, Cathedralglas, undurchsichtige Materialien oder mit Sprossen unterteilte Fenster sowie vor die Fenster angebrachte Lamellen mit maximal 15 cm Abstand. Durchsicht durch Eckverglasung oder ein zweites Fenster an der Rückwand ist zu vermeiden. Transparente Scheiben müssen entsprechend dem Stand der Wissenschaft mit außenliegenden Markierungen sichtbar gemacht werden, z.B. durch Linien (senkrecht mind. 5 mm dick, Maximalabstand 10 cm oder horizontal mind. 3 mm dick, Maximalabstand 5 cm) oder Punkte (9 mm DM, 90 mm vertikaler und horizontaler Mittelpunktabstand (Bedeckung 1,8%), schwarz, RAL 9005).

Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen (vgl. Umweltreport V10).

Begrünung baulicher Anlagen – Fassadenbegrünung

Im SO1 ist die Nordfassade auf 50 % der Fassadenfläche zu begrünen und bei Verlust zu ersetzen. Die Süd-, Ost- und Westfassaden sind im SO1 auf mind. 30 % der Fassadenflächen gemäß Pflanzliste 4 dauerhaft zu begrünen und bei Verlust zu ersetzen.

Im SO2 sind Fassaden auf mind. 30 % der Fassadenflächen dauerhaft zu begrünen und bei Verlust zu ersetzen.

Eine Pflege und Bewässerung sind sicherzustellen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche mit Bodenanschluss und mindestens 1,0 m³ Substrat herzustellen. Abweichend hiervon kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn wandgebundene Systeme umgesetzt werden.

Schonendes Beleuchtungskonzept (vgl. Umweltreport M2)

Zur Verringerung von Störungen der Fauna im und um den Geltungsbereich sind die Straßen- und sonstige Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten.

Folgende Maßnahmen und Grenzwerte sind dabei umzusetzen und zu beachten:

- Die Beleuchtung ist in gekofferten, nach unten konzentrierten Leuchten zu erfolgen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen.
- Verzicht auf das Anstrahlen von Bäumen und Fassaden
- Bodennahe Anbringung der Außenbeleuchtung
- Ausrichtung des Lichts ausschließlich auf die Wege
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40 °C nicht überschreiten

- Verwendung insektenverträglicher Leuchtmittel ohne UV- und Blauanteil im Farbspektrum (z.B. warmweiße LEDs unter 3000 Kelvin, idealerweise unterhalb 2400 Kelvin)
- Abschaltung der Außenbeleuchtung bei Nichtgebrauch (
- Dächer sollten nicht beleuchtet werden, sodass Flugkorridore nicht beeinflusst werden. Falls eine Beleuchtung stattfinden muss, darf diese ausschließlich sehr bodennah und nach unten konzentriert erfolgen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Unter Ausgleich sind alle Maßnahmen zu verstehen, die darauf abzielen, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederherzustellen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen oder neu zu gestalten (BNatSchG). Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF, continuous ecological functionality) müssen im Gegensatz zu Ausgleichsmaßnahmen ihre Funktion bereits vor Durchführung des Eingriffs erfüllen (vgl. §44 (5) Nr. 3 BNatSchG).

A1-Ausgleichsmaßnahme für gebäudebrütende Vogelarten

Aufgrund der Habitataignung der Gebäude und Bäume und des allgemein derzeitigen starken Rückgangs der Artenvielfalt sollen bei einem Gebäudeabbruch im Geltungsbereich Nistkästen für Haussperlinge und Hausrotschwänze aufgehängt werden. Diese Kästen können auch von verschiedenen Meisenarten genutzt werden. Die Kästen sind an Gebäuden anzubringen, sodass die gebäudebrütenden Vogelarten diese nutzen können. Da nur ubiquitär und eher anspruchslose Arten innerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten sind und diese mit hoher Wahrscheinlichkeit während der Bauphase ausweichen können, ist der Time-Lag zu vernachlässigen. So können die Nisthilfen zeitnah nach Ende der Bauarbeiten an das neue Gebäude aufgehängt werden. Alternativ können sie auch an jedes andere Gebäude im Geltungsbereich aufgehängt werden.

Es sollen sowohl Halbhöhlenkästen als auch Höhlenkästen verwendet werden:

- 5 x Höhlenkasten mit Einflugloch von Ø 32-34 mm
- 3 x Halbhöhlenkasten

Alle Kästen sind an der Südost- oder Ostseite von Gebäuden anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Vogel- bzw. Fledermausschutz besprochen werden.

CEF1 Maßnahme für gebäudebewohnende Fledermausarten

CEF-Maßnahmen: nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zum zeitlich vorgezogenen Ausgleich für den Artenschutz.

Bei einem Abriss/Umbau/Neubau innerhalb des Geltungsbereichs sind Häuser betroffen, die potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen

dienen. Sie sind deshalb im Geltungsbereich in Form geeigneter Ersatzhabitats zu ersetzen.

Für gebäudebewohnende Fledermäuse sind diese Quartiere an Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs anzubringen.

Bei einem Abriss der Villa Fichtenau und des Pavillons sind pro entferntem Gebäude je 4 Fledermaus-Fassadenquartiere an Bestandsgebäuden im räumlich-funktionalen Umfeld aufzuhängen. Bei einem Abriss der Parkvilla gilt das gleiche. Der Ausgleich muss vor dem Abriss erbracht werden.

Für die Anbringung ist die Ost- bis Südseite der Gebäude zu wählen. Durch verschiedene Ausrichtungen von Fledermauskästen, auch in Richtung Süden, bilden sich verschiedene Mikroklimata. Da manche Fledermausarten ihre Quartiere je nach Temperatur wechseln, können sich die Fledermäuse so an verschiedene Witterungsverhältnisse anpassen. Die Zwergfledermaus bevorzugt außerdem während der Wochenstubenzeit eher hohe Temperaturen in den Nistkästen. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten.

Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Fledermausschutz besprochen werden. Das Aufhängen der Nistkästen ist durch die ökologische Baubegleitung zu überprüfen. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.

Monitoring (vgl. Umweltreport V4)

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist durch ein Monitoring zu überprüfen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Das Monitoring ist ein Jahr (Prüfung auf Umsetzung), sowie drei Jahre (Prüfung auf Annahme von Arten) nach Umsetzung des Bauvorhabens durchzuführen.

4.2.10. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Erhalt und Schutz von Bäumen (vgl. Umweltreport M2)

Gemäß Planzeichnung sind die zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Diese sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beschädigung, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanischen Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdeten Stoffen, etc. zu schützen. Es ist mindestens ein Abstand von 1,5 m zur Kronentraufe einzuhalten. Es sind die gängigen DINs und Normen für den Baumschutz einzuhalten. Der Erhalt und der Schutz der Bäume müssen während der Baumaßnahmen von einem zertifizierten Sachverständigen begleitet werden.

Bei Verlust sind sie durch entsprechende Neupflanzungen gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu ersetzen.

Erhalt und Schutz von Gehölzstrukturen (vgl. Umweltreport V2)

Die im Planungsgebiet vorhandenen Gehölzstrukturen, welche nicht von der Planung betroffen sind, sind für gebüschbrütende Vogelarten zu belassen bzw. bei Entfall durch entsprechende gebietsheimische Gehölze gemäß Pflanzliste 3 zu ersetzen.

Pflanzgebot (vgl. Umweltreport M3)

Für den Verlust von 13 Bestandsbäumen sind innerhalb des Geltungsbereichs 13 ortstypische Bäume gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen. Mindestens 7 Bäume sind gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Für den Verlust von Vegetationsstrukturen von gebüschbrütenden Vogelarten sind mindestens 150 m² heimische Gehölzstrukturen gemäß Pflanzliste 3 innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ökologie und Artenschutz“ umzusetzen.

Im SO2 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Fläche von 900 m² eine artenreiche Fettwiese anzulegen.

Dachbegrünung (Vgl. Umweltreport M5)

Dachflächen, die nicht als Dachterrassen für die Gäste genutzt werden, sind gemäß Pflanzliste 5 zu begrünen.

Im SO2 muss die Substratschicht auf den Dachflächen eine Höhe von 1,00 m aufweisen. Bei Pflanzungen von Solitärbäumen auf den Dachflächen im SO2 ist eine Substratschicht von mindesten 1,5 m vorzusehen.

Auf den Dachflächen im S01 ist eine Substratschicht von mindestens 15 cm umzusetzen.

5. HINWEISE

5.1. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Entsiegelungs-, Rekultivierungs- und Bodenarbeiten im Allgemeinen sind durch eine fachkundliche bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten. Diese hat vor Beginn der Bauarbeiten ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

Erdmassenbewegungen sind so weit wie möglich zu reduzieren, es sollte möglichst wenig Erdaushub anfallen und nach Möglichkeit im Geltungsbereich wiederverwertet werden unter Beachtung von DIN 19731. Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).

Zu beachten ist eine sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, schonende Lagerung und Wiedereinbau von Boden, flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen und Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 "Bodenarbeiten"

Unter Verweis auf die Vermeidungsmaßnahme V5 gemäß Umweltreport, sollten Bodenarbeiten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bei zu trockenen Witterungsbedingungen ist die Baumaßnahme entweder zu verschieben oder dafür Sorge zu tragen, dass die Staubbildung sich in einem nicht erheblichen Maße bewegt.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Die späteren Grünflächen sind zum Schutz vor Verdichtungen (durch Befahren oder Lagern von Boden und Baumaterialien) während der Bauphase abzusperren.

5.2. Verkehrssicherheit

Bei der Errichtung von Einfriedungen ist im Bereich der Zu- und Abfahrten die Einhaltung von Sichtfenstern sicherzustellen.

5.3. Umgang mit Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim zuständigen Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (vgl. Umweltreport V8).

Laut den vorliegenden Bohraufschlüssen muss auf einer Höhe von ca. 432 m ü NHN mit Grundwasser gerechnet werden. Über die Ausdehnung, Mächtigkeit und Ergiebigkeit des sandigen Grundwasserleiters liegen bislang keine Erkenntnisse

vor. Ein Beleg hierfür ist die Quelfassung Strobel, die ebenfalls bei ca. 432 m ü NN am Hang austritt. Weitere Wasseraustritte/Vernässungszonen am Hang entlang des Fußweges wurden im Rahmen früherer Begehungen beschrieben. Das beim Eingriff in den Molassehang anfallende Grundwasser muss schadlos abgeleitet werden. Es darf dabei zu keiner Beeinträchtigung der Hangstabilität und zu keiner negativen Beeinträchtigung der Nachbarbebauung kommen. Ein entsprechendes Konzept ist mit den Planunterlagen zur Baugenehmigung vorzulegen. Da keine tieferen Aufschlüsse vorliegen, ist nicht bekannt, ob auch noch unterhalb von 432 m ü NN tieferliegende grundwasserführende Schichten auftreten. Im Zuge der Bauplanung ist zu berücksichtigen, dass die zur Stabilisierung der Baugrube eingebrachten Spundwände nach Fertigstellung der untersten Ebene soweit möglich wieder gezogen werden, um die natürlichen Verhältnisse weitestgehend wiederherzustellen.

5.4. Schutz des Grundwassers

Nach Wassergesetz für Baden-Württemberg (2005) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eventuell anfallende gewerbliche Abwässer bedürfen u.U. vor ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt – Wasserwirtschaftsamt – festzulegen (vgl. Umweltreport V9).

5.5. Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdeten Stoffen

Beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Ölen, Benzin etc. muss darauf geachtet werden, dass ein Eintrag in Boden und Gewässer vermieden wird. Anfallender Bauschutt, -abfälle und Abbruchmaterial sind fachgemäß zu trennen und zu entsorgen oder zu verwerten. Falls während den Bodenarbeiten Altlasten gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Altlasten zu melden.

5.6. Sicherung von Bodenfunden

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch

im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

5.7. Eingriff in den Molassefelsen

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist eine detaillierte Baugrunderkundung als Grundlage für die Planung der Baumaßnahmen und die erforderlichen Hangsicherungsmaßnahmen erforderlich. Bei den geplanten massiven Eingriffen in den Molassehang muss mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen garantiert werden, dass die Erhaltung der Hangstabilität sowohl im Baufeld als auch in den angrenzenden Bereichen dauerhaft gewährleistet werden kann.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231) hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen in der öffentlichen Sitzung am _____ die nachstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Goldbacher Straße - 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger Wilhelmi“ als Satzung beschlossen.

6.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom ---.--.-
--- maßgeblich.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

6.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachform

Die zulässige Dachform ist in den Nutzungsschablonen als Flachdach festgesetzt. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von bis zu 3°.

Fassadengestaltung

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen (z.B. polierte Metalloberflächen) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Bauteile zur Energiegewinnung und -einsparung sowie Anlagen zur Energiegewinnung.

6.2.2. Einfriedungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Einfriedungen als Mauern, Maschendraht oder sonstige Drahtzäune sind, mit Ausnahme innerhalb gepflanzter Hecken, nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen. Entlang der öffentlichen Erschließungen dürfen im Abstand von 50 cm keinerlei Einfriedungen errichtet werden.

Einfriedungen sind mit einem Abstand von 10 cm zum Boden oder mit Durchlässen von 20 cm in einem Abstand von 10 cm für Kleintiere zu gestalten. Es ist das Nachbarrecht zu beachten.

6.2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege sowie Aufenthaltsbereiche im Freien sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit breiten unvermörtelten Fugen) (vgl. Umweltreport M8). Soweit betriebliche Bedürfnisse dies erfordern, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

6.2.4. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

6.2.5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu sammeln und über eine belebte Bodenschicht zurückzuhalten und zu versickern.

6.2.6. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 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 sind nicht zulässig. Automaten sind nicht zulässig.

6.3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Überlingen, den

Jan Zeitler
Oberbürgermeister

7. ANHANG

7.1. Pflanzliste zur Ein- und Begrünung des Plangebiets

Pflanzliste für die geplanten ergänzenden Pflanzungen

Die nachfolgenden Listen stellen eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur im Geltungsbereich verwendet werden können.

Dabei sind geeignete Pflanzqualitäten

- bei Bäumen: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit mindestens 18/20 cm Stammumfang in 1 m Höhe
- bei Sträuchern: mindestens verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
- bei Obstbäumen: Hochstämme mit mind. 8-10 cm Stammumfang

Die gesamte Auflistung für die Stadt Überlingen kann der Liste Gebietseinheimischer Gehölze in Baden-Württemberg (LUBW, 2002) entnommen werden. Auf das Nachbarrecht gemäß § 16 ist Rücksicht zu nehmen. Es sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

Pflanzliste 1

Bäume 1. Ordnung (großwerdende Baumarten mit meist ausladender Krone):

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn) möglich sind die Sorten „Huibers Elegant“ und „Elsrijk“
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Alnus x spaethii* (Purpur-Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)
- *Carpinus betulus* ‚Frans Fontaine‘
- *Fraxinus ornus* ‚Rotterdam‘ (Blumen-Esche, trockenheits- und hitzeverträglich)
- *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche, stadtklimafest und frosthart)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Quercus petraea* (Trauben-Eiche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Quercus cerris* (Zerreiche)
- *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche)
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Tilia x euchlora* (Krimlinde, natürliche Kreuzung zwischen Winterlinde und Kaukasischer Linde)
- *Tilia cordata* ‚Greenspire‘
- o.ä.

Pflanzliste 2

Obstbaumarten

Um eine Gefährdung durch die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit zu verhindern, sind folgende Baumarten, welche als Wirtspflanzen für den Erreger gelten, im Pflanzgebot ausgeschlossen: Felsenbirne (*Amelanchier spec.*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Mehlbeere / Eberesche (*Sorbus spec.*), Lorbeermispel (*Stranvaesia spec.*), Feuerdorn (*Pyracantha spec.*), Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*), Quitten (*Cydonia oblonga*) sowie die Birnensorte "Oberösterreichischer Weinbirne".

Zulässige Sorten sind die folgenden:

Apfelbäume (Malus-Sorten):

Aargauer Jubliäumsapfel, Adams Parmäne, Boikenapfel, Engelsberger, Gewürzluike, Glockenapfel, Goldrenette aus Blenheim, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Odenwälder, Ruhm aus Kirchwerder, Schöner Boskop, Schweizer Orangenapfel, Weißer Winterkalvill, Wörtlinger Weinapfel

Birnbäume (Pyrus-Sorten):

Bayerische Weinbirne, Betzelsbirne, Ettenbirne, Hermannsbirne, Karcherbirne, Konstanzer Längler, Metzger Bratbirne, Palmischbirne, Schweizerhose, Träublesbirne, Wildling von Einsiedel

Zwetschgen (Prunus domestica-Sorten):

Anna Späth, Bühler Zwetschge, Dt. Hauszwetschge, Haferpflaume, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Ruth Gerstetter, Schöne aus Löwen

Kirschen (Prunus avium-Sorten):

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Weitere heimische Obstsorten können der Sortenerhaltungsliste des Kompetenzzentrums Obstbau Bodensee entnommen werden (<https://www.kob-bavendorf.de/sorten.html>)

Pflanzliste 3

Straucharten

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)
- o.ä.

Pflanzliste 4:

Zur Begrünung von Fassaden eignen sich bei bodengebundenen Systemen insbesondere Kletterpflanzen. Es können beispielsweise folgende Arten gepflanzt werden.

- *Bryonia dioica* (Rotfrüchtige Zaunrube)
- *Clematis vitalba* (Gew. Walrebe)
- *Hedera helix* (Gemeiner Efeu)
- *Humulus lupulus* (Echter Hopfen)
- *Hydrangea petiolaris* (Rankende Hortensie)
- *Lonicera cyprifolium* (Echtes Geißblatt)
- *Lonicera periclymenum* (Wildes Geißblatt)
- *Vitis vinifera* (Weinrebe)
- o.ä

Pflanzliste 5:

Pflanzen für Dachbegrünung

- *Allium lusitanicum* Berglauch 1
- *Alyssum alyssoides* Kelch-Steinkraut
- *Anthemis tinctoria* Färber-Hundskamille
- *Arenaria serphyllifolia* Quendelblättriges Sandkraut
- *Armeria maritima* ssp. *elongata* Gemeine Grasnelke *Asperula cynanchica* Hügel-Maier
- *Asperula tinctoria* Färber-Maier
- *Biscutella laevigata* Glattes Brillenschötchen
- *Calendula arvensis* Acker-Ringelblume
- *Campanula rotundifolia* Rundblättrige Glockenblume
- *Clinopodium vulgare* Gewöhnlicher Wirbeldost
- *Dianthus armeria* Raue Nelke
- *Dianthus carthusianorum* Kartäusernelke
- *Dianthus deltoides* Heidenelke
- *Dianthus superbus* Prachtnelke
- *Draba verna* Frühlings-Hungerblümchen
- *Erodium cicutarium* Gewöhnlicher Reiherschnabel
- *Euphorbia cyparissias* Zypressen-Wolfsmilch
- *Filipendula vulgaris* Kleines Mädesüß
- *Fragaria vesca* Wald-Erdbeere
- *Galatella inosyris* Goldhaaraster
- *Gentiana cruciata* Kreuz-Enzian
- *Geranium robertianum* Stinkender Storchschnabel
- *Helianthemum nummularium* Gewöhnliches Sonnenröschen
- *Hieracium pilosella* Kleines Habichtskraut
- *Jasione montana* Berg-Sandglöckchen
- *Legousia speculum-veneris* Echter Frauenspiegel

- *Linum austriacum* Österreichischer Lein
- *Papaver argemone* Sandmohn
- *Petrorhagia prolifera* Sprossende Felsennelke
- *Petrorhagia saxifraga* Steinbrech-Felsennelke
- *Potentilla verna* Frühlings-Fingerkraut
- *Prunella grandiflora* Großblütige Braunelle
- *Ranunculus bulbosus* Knolliger Hahnenfuß
- *Sanguisorba minor* Kleiner Wiesenknopf
- *Saxifraga granulata* Knöllchen-Steinbrech
- *Sedum acre* Scharfer Mauerpfeffer
- *Sedum album* Weißer Mauerpfeffer
- *Sedum rupestre/reflexum* Felsen-Fetthenne
- *Sedum sexangulare* Milder Mauerpfeffer
- *Silene nutans* Nickendes Leimkraut
- *Silene vulgaris* Gewöhnliches Leimkraut
- *Teucrium chamaedrys* Edel-Gamander
- *Thymus praecox* Frühblühender Thymian
- *Thymus pulegioides* Gewöhnlicher Thymian
- *Veronica teucrium* Großer Ehrenpreis
- *Viola tricolor* Ackerveilchen
- o.ä.

Gräser für Dachbegrünung

- *Briza media* Gewöhnliches Zittergras
- *Carex flacca* Blaugrüne Segge
- *Festuca cinerea* Blauschwengel
- *Festuca rupicola* Furchenschwengel
- *Koeleria glauca* Blaugrünes Schillergras
- *Melica transsilvanica* Siebenbürgener Perlgras
- *Phleum phleoides* Steppen-Lieschgras
- o.ä.