

Stadt Überlingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Nachverdichtung Hildegardring
(Schättlisberg - 8. Teiländerung)"
Begründung**



Entwurf
09.09.2024

ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN

PLANSTATT SENNER
GmbH



Auftraggeber: BGÜ Baugenossenschaft Überlingen eG
Dieter Ressel
Anna – Zentgraf-Straße 15
88662 Überlingen

Telefon: 07551 / 91 87 – 30
dieter.ressel@baugenossenschaft-ueberlingen.de

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

Bahareh Heydari, Dr.-Ing. Stadtplanung
Benedik Müller, M.Sc. Geografie

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

Proj. Nr. 5257

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSEGENSTAND	4
1.1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung	4
1.2. Lage des Plangebietes	5
1.3. Geltungsbereich.....	5
1.4. Bestand	6
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	7
2.1. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023	7
2.2. Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen (1998).....	8
2.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	8
3. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
3.1. Allg. Bestimmungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	10
3.2. Art der baulichen Nutzung	10
3.3. Maß der baulichen Nutzung	10
3.4. Vom Baurecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	11
3.5. Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
3.6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen.....	13
3.7. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen.....	13
3.8. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	13
3.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3.10. Pflanzbindungen und Pflanzgebote; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	16
4.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	16
- Dachform/ Dachneigung	16
- Dacheindeckungen und Dachbegrünung	16
4.2. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie.....	16
4.3. Gestaltung der unbebauten Flächen	17
4.4. Einfriedungen	17
4.5. Werbeanlagen	17
4.6. Freileitungen.....	17
5. ANLAGEN.....	17

1. PLANUNGSEGENSTAND

1.1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Das Ziel des Vorhabens ist eine moderne Nachverdichtung mit einer Mischung aus alten und neuen Strukturen. Alle fünf Bestandsgebäude auf dem Vorhabengebiet sollen aufgestockt und teilweise ausgebaut werden. Zusätzlich soll der Bau von drei weiteren Wohngebäuden jeweils zwischen den östlichen Häusern (Gebäude 3 mit den Nummern 44/46/48, Gebäude 4 mit den Nummern 38/40/42 und Gebäude 5 mit Nummern 34/34a/36) erfolgen (siehe Abb.1). Alle Dächer, sowohl der Bestandsgebäude als auch der Neubauten, sollen teilweise begrünt und mit Photovoltaik-Anlagen bestückt werden. Auf dem östlichen Teil des Gebäudes 4 mit der Hausnummer 42 und Gebäude 1 mit der Hausnummer 40 ist die Anlage eines Dachgartens vorgesehen. Des Weiteren ist der Bau von zwei Tiefgaragen geplant (zwischen Haus 1 und 2 und zwischen Haus 3 und 4). Die bestehende Tiefgarage zwischen den Häusern 3 und 4 soll um ein Geschoss erweitert werden. Eines der neu gebauten Wohngebäude wird auf dem östlichen Teil der Tiefgarage errichtet. Die Garagen entlang des Hildegardrings sollen entfallen, um unter anderem die Einfahrten für die Tiefgaragen zu realisieren.

Im Lageplan des Vorhaben – und Erschließungsplan sind vielfältige neue Strukturen zur Herstellung einer qualifizierten Freiraumgestaltung mit Durchwegung für Fußgänger, zur Herstellung von attraktiven Spiel- und Aufenthaltsflächen, ein Gemeinschaftsgarten und ein Quartiersraum, sowie Freizeitmöglichkeiten wie ein großes Spielareal, geplant. Zudem ist die Anlage mehrerer Fahrradstellplätze vorgesehen. Das Gebiet soll zukünftig vielfältig mit Neupflanzungen begrünt werden.



Abb. 1: Lageplan Vorhaben und Erschließungsplan, Planstatt Senner, 2024, o.M.

1.2. Lage des Plangebietes

Das Vorhabengebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Überlingen nahe der Auffahrt zur B 31 und in der Nähe des Krankenhauses. Durch das Plangebiet verläuft der Hildegardring. Nordöstlich an das Plangebiet grenzt die Anna-Zentgraf-Straße mit der Neubebauung am Schättlisberg an.

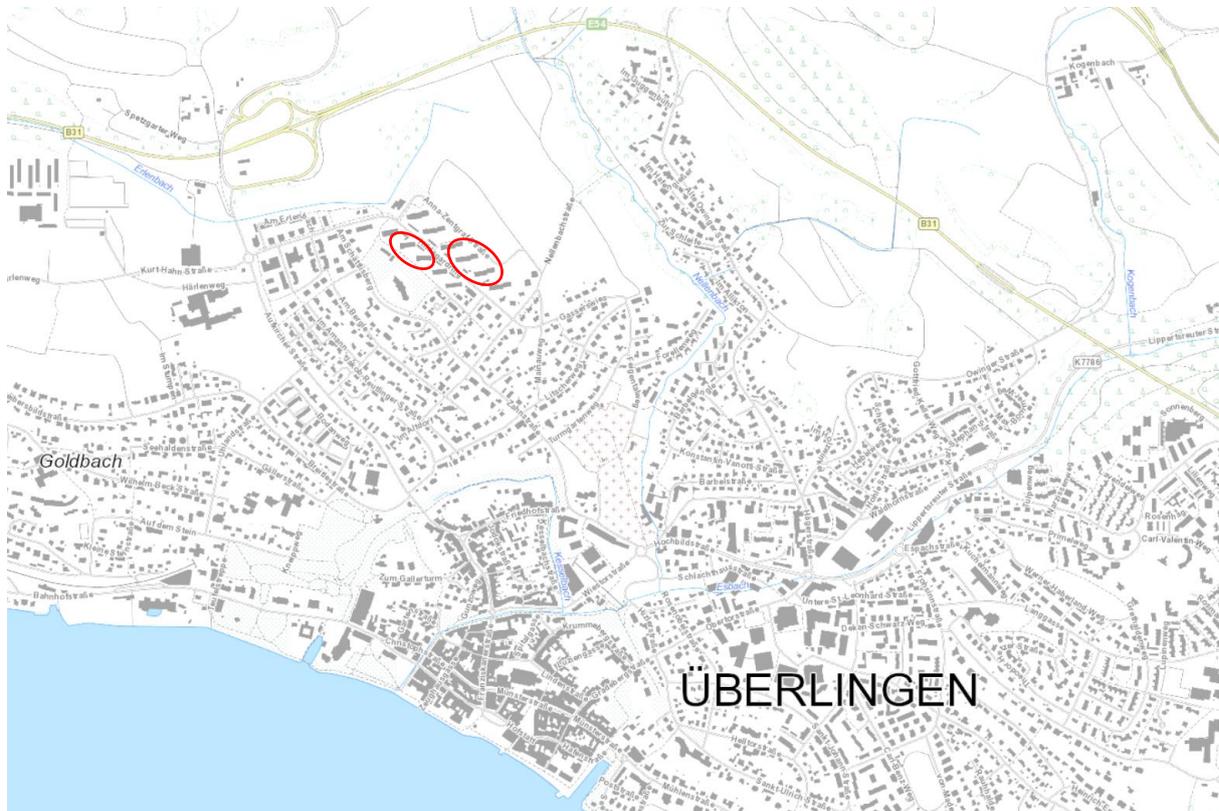


Abb. 2: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (grob, rot) (LUBW 2024).

1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht aus zwei Teilflächen (Vorhabenfläche Ost und Vorhabenfläche West). Diese umfassen die Flurstücke Nr. 3966, 3966/2, 3967, 3981, 3982, 3984 und 3984/1 (Gemarkung Überlingen) und haben eine Flächengröße von ca. 1,32 ha.



Abb. 3 : Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab

1.4. Bestand

Eingerahmt wird das Gebiet im Norden durch die Anna-Zentgraf-Straße und im Süden durch die Christian-Lahusen-Straße sowie deren unbefestigte Verlängerung. Im Südosten verläuft die Nellenbachstraße. Das Vorhabengebiet umfasst insgesamt fünf bestehende Wohnhäuser. Der Hildegardring verläuft von Nordwesten nach Südosten quer durch das Gebiet. Rechtsseitig liegen drei und linksseitig zwei Zeilenbauten.

Zwischen den Wohnhäusern befinden sich Grünflächen, teilweise mit Gehölzbestand. Entlang des Hildegardrings liegen Parkplätze und Garagen. Im Süden und Westen schließt Wohnbebauung an das Vorhabengebiet an. Nordöstlich der Anna-Zentgraf-Straße befindet sich ein Neubaugebiet. Dahinter sowie nördlich des Vorhabengebiets grenzen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.





Abb. 4. Bestandsfotos (Quelle: Planstatt Senner 2023)

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023

Gemäß Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplans von 11/2023 ist das Vorhabengebiet als „Siedlung Bestand“ eingetragen. Östlich schließt ein Vorranggebiet für den Wohnungsbau an, das zum jetzigen Zeitpunkt bereits teilweise bebaut ist.



Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Stand 2023) mit ungefährender Lage des Geltungsbereiches (schwarz), Karte o. M.

2.2. Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen (1998)

Das Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen von 1998 als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt.



Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1998, Karte o. M.

2.3. Rechtverbindliche Bebauungspläne

Für das Vorhabengebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schättlisberg“ aus dem Jahr 1964.

Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 und § 12 (3a) BauGB eine Vorhabenfläche mit Wohngebäuden und den notwendigen Nebenanlagen, sowie nicht störendem Gewerbe festgesetzt.

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter

3. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

3.1. Allg. Bestimmungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zur rechtlichen Klarstellung der Planungsverhältnisse wird die Zugehörigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Der zweite Absatz (Zulässigkeit nur solcher Vorhaben im Rahmen allgemein festgesetzter Nutzungen, die im Durchführungsvertrag des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt sind), erfolgt aufgrund der rechtlichen Erfordernisse gemäß in § 12 (3a) BauGB.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Bei der Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 (3) Satz 2 BauGB. Die Stadt Überlingen ist deshalb im Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Art und Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Auf dieser Grundlage wird für das Gebiet auf die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. (2) BauNVO verzichtet. Innerhalb der Vorhabenflächen wird festgesetzt, dass Wohnnutzung, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Entsprechend der vorhabenbezogenen Planung ist eine moderne Nachverdichtung mit einer Mischung aus alten und neuen Strukturen vorgesehen. Das Vorhaben sieht die Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet sowie die Aufstockung von Bestandsgebäuden und die Errichtung weiterer Tiefgaragen vor. Damit soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen können alle vorgesehenen Nutzungen und baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert werden.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

Grundfläche (GR)

Da dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Planung des Architekturbüros m67 zugrunde liegt und diese umgesetzt werden soll, wird als Maß der baulichen Nutzung in den Vorhabenflächen Ost und West für die Hauptgebäude keine GRZ und GFZ festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich hier über die maximale Grundfläche (GR) der Gebäude.

Eine Überschreitung der zulässigen GR in der Vorhabenflächen Ost ist gemäß § 19 (4) BauNVO durch eine Unterbauung mit einer Tiefgarage, Flächen für Stellplätze, Zuwegung und die Zufahrt zur Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Eine Überschreitung der zulässigen GR in der Vorhabenflächen ist gemäß § 19 (4) BauNVO durch eine Unterbauung mit einer Tiefgarage, Flächen für Stellplätze, Zuwegung und die Zufahrt zur Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

Die Überschreitung der Grundflächen in den Vorhabenflächen Ost und West dient dazu, bei dem konkreten Bauvorhaben eine städtebauliche Dichte auf dem Grundstück zu ermöglichen und den Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität in dem öffentlichen Raum zu gewährleisten, indem die vorgeschriebenen Pkw-Stellplätze für die neu geschaffenen Wohnungen zu einem Großteil unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden. Die geplanten Flächen sollen nicht durch übermäßig viele parkende Fahrzeuge verstellt sein, sondern den Bewohnern als Kommunikationsraum dienen.

Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planzeichnung ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse für die Gebäude festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht den Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und garantiert in den Bestandsgebäuden und der Aufstockung optimale Raumhöhen bei einer in die Umgebung passenden Höhengestaltung der Gebäude.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe entsprechend der Planung des Architekturbüros m67 in m über NN gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt und garantiert eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung durch Aufstockung der Bestandsgebäude. Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Angabe der EFH in m über NN bestimmt.

Da auf dem Gebäude Nr. 40 und Nr. 42 Dachgärten umgesetzt werden sollen und in diesen Bereichen die Absturzsicherheit gewährleistet werden muss, wird für die Herstellung von Brüstungen oder Geländern als Anlagen zur Absturzsicherung eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 1,20 m festgesetzt.

Um die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ausschließlich mit PV-Anlagen um 0,50 m zulässig.

3.4. Vom Baurecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Das Erfordernis der abweichenden Abstandsflächen ergibt sich aus städtebaulichen Gründen sowie Gründen der Barrierefreiheit. Im Zuge der Aufstockung der Bestandsgebäude 44, 46 und 48, sollen diese durch außengelegene Aufzüge barrierefrei gestaltet werden. Da die Bestandsgebäude erhalten bleiben sollen, ist es erforderlich, dass die Aufzüge außen an die Fassaden als Erweiterung der Gebäude angebaut werden. Durch die Umsetzung der Aufzüge können die gesetzlich geforderten Abstandsflächen gemäß § 5 LBO zum Grundstück Hildegardring 54, 52 und 50 mit der Flurstücksnummer 3978 nicht eingehalten werden. Für die Aufzüge wäre eine Abstandsfläche von 4,77 m notwendig, welche nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden kann. Wie der folgenden Darstellung zu entnehmen ist, kann für die Aufzüge eine Abstandsfläche von 1,43 m, 2,64 m und 3,78 m auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.



Abb. 8: Abstandsflächen, Planstatt Senner

Es wird deshalb gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer 3978 festgesetzt. Für den Aufzug an Gebäude 44 wird unabhängig von der Höhe der Aufzüge die Tiefe der Abstandsfläche auf mindestens 2,64 m festgesetzt. Für den Aufzug an Gebäude 46 wird unabhängig von der Höhe der Aufzüge die Tiefe der Abstandsfläche auf mindestens 3,78 m festgesetzt. Für den Aufzug an Gebäude 48 wird unabhängig von der Höhe der Aufzüge die Tiefe der Abstandsfläche auf mindestens 1,43 m festgesetzt. Die Festsetzung gilt nur für die Breite der Aufzüge.

Für das Bestandsgebäude gelten weiterhin die Vorgaben gemäß § 5 LBO. Hier ist geregelt, dass eine Aufstockung im Bestand nicht auf die Tiefe der Abstandsflächen anzurechnen ist. Mit der getroffenen Festsetzung wird die gewünschte städtebauliche Entwicklung zur Schaffung barrierefreien Wohnraums und der Nachverdichtung geschaffen. Eine Festsetzung zum abweichenden Maß der Tiefe der Abstandsflächen ist dann möglich, wenn zur Schaffung von Wohnraum eine Nachverdichtung erfolgen soll und die Anforderungen im Hinblick auf Sicherheit und Gesundheit sowie eine ausreichende Belichtung des Nachbargrundstücks gewährleistet sind. Da es sich mit den Aufzugsschächten um untergeordnete Anbauten an die Bestandsbebauung handelt und das Bestandsgebäude auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 3978) einen großen Abstand von 16,00 m zur Flurstücksgrenze aufweist, ist weiterhin die Sicherheit, Gesundheit und eine ausreichende Belichtung des Gebäudes gesichert und somit die Unterschreitung der Abstandsflächen begründet.

3.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster entsprechen der Grundlage der Entwurfsplanung für die neu zu errichtenden Gebäude und der Bestandsgebäude mit An- und Vorbauten und ermöglichen eine angemessene Überbauung des Grundstücks.

3.6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Nebenanlagen sind gemäß Planzeichnung nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig. Müllabstellplätze sowie überdachte Fahrradstellplätze sowie Abstellflächen für Zweiräder sind in der Planung berücksichtigt und festgesetzt. Die Müllabstellplätze sind nahe der Straßen und Wege positioniert, um lange Distanzen für die Abholung des Mülls zu vermeiden.

Bei den Gebäuden 37, 39, 35, 33, 34 und 34a, überlagern sich die für die Fahrradständer festgesetzten Flächen mit dem Baufenster, da hier auf den Bestandsgebäuden durch die Aufstockung eine Auskragung umgesetzt wird und die Fahrradstellplätze unter dieser liegen sollen. Auf Grundlage des Vorhaben - und Erschließungsplanes sind die Bereiche für Parkplätze, Tiefgaragen und die Zufahrten zu Tiefgaragen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

3.7. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen

Da die im östlichen Planbereich gelegenen Bestandsgebäude bedingt durch die Topografie unterschiedliche EFH-Höhen aufweisen und durch die Aufstockung eine Staffelung der Gebäude mit unterschiedlichen maximalen Vollgeschosse entstehen, werden gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung durch Nutzungskordeln entsprechende Abgrenzungen mit unterschiedlichen Festsetzungen der EFH-Höhen, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und unterschiedlicher Grundfläche getroffen.

3.8. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist das Ziel, das anfallende Regenwasser der Dachflächen im Plangebiet zu sammeln und zu versickern. Entsprechend ist dies auch in den Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt. Für das Plangebiet wurde ein erste Regenwasserkonzeption erstellt. Die Regenwasserkonzeption liegt den Anlagen bei und stellt in einem ersten Grobkonzept den Umgang mit dem anfallenden Regenwassers im Plangebiet dar.



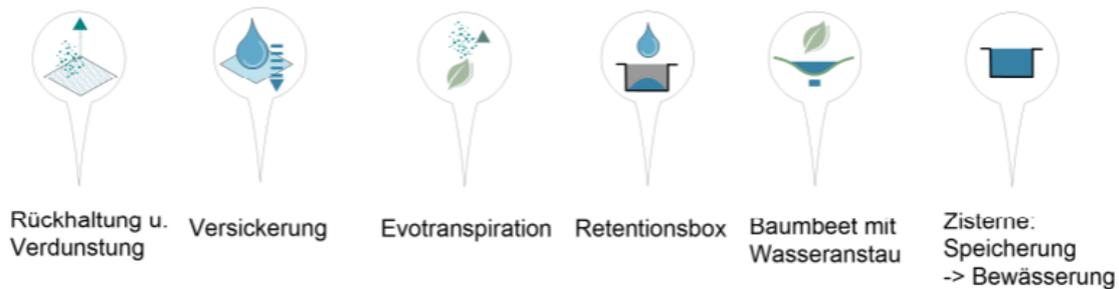


Abbildung 8: Regenwasserkonzept, Planstatt Senner 2024

Die Konzeption zur Regenwassernutzung verfolgt einen dezentralen Ansatz im Umgang mit dem vor Ort anfallenden Regenwasser. Im Gegensatz zu konventionellen Methoden, die oft eine direkte Ableitung des Regenwassers in die zentrale Kanalisation vorsehen, strebt dieses Konzept an, das Niederschlagswasser im Gebiet zurückzuhalten. Auf diese Weise wird der natürliche Wasserhaushalt unterstützt. Das dezentrale Regenwasserkonzept basiert auf den jeweils lokalen Gegebenheiten und setzt sich aus örtlich spezifischen Bausteinen zusammen. Dies führt zu einem verbesserten Überflutungsschutz, bietet Vorteile für die Vegetation und fördert das lokale Mikroklima.

Auf den Dächern der Gebäude sowie auf den neuen Tiefgaragendächern sollen Retentionsdächer integriert werden, die das Regenwasser speichern und für verschiedene Zwecke wiederverwenden. Diese Integration von Retentionsdächern trägt zur Förderung der Nachhaltigkeit und zur Verringerung der Umweltauswirkungen von städtischen Entwicklungen bei. Das gesammelte Regenwasser wird in erster Linie weitestgehend den Pflanzen zur Verfügung gestellt. Nur das überschüssige Regenwasser wird langsam gedrosselt und gezielt in den Baumrigolen versickert. Das nicht verdunstende oder versickernde Wasser fließt durch das Gefälle zur Straße hin und anschließend zur Südseite des Hildegardrings, da die Straße auf einem Pultgefälle liegt und dies der tiefste Punkt des Geländes ist.

Das Ziel der Regenwasserkonzeption ist, dass kein Tropfen Wasser das Gelände verlässt, sondern alles den Pflanzen zur Verfügung gestellt wird: auf jedem Dach wird das anfallende Regenwasser vorerst gespeichert und den Dachpflanzen zur Verfügung gestellt. Smarte Regensensoren entleeren diese Speicher bei einem angesagten Regenereignis. Dann wird das gespeicherte Regenwasser auf das nächsttiefer gelegene Gartendach mit Außen-Fassadenanschluss geführt. Weiteres Überschusswasser wird von dort in die Baumrigolen geführt und steht dort den Bäumen zur Verfügung. Erst wenn die Baumrigolen voll sind, wird das Wasser versickert.

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

Durch die vorgesehene Planung und die Bebauung kommt es zu einem Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter. Um den Eingriff in die Schutzgüter und die bestehende Vegetation möglichst gering zu halten und bei Verlust einen Ausgleich zu schaffen, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Maßnahmenkonzept des Umweltreportes (siehe Anlagen) festgesetzt.

Dachbegrünung

Für den Rückhalt von Niederschlagswasser und eine Verbesserung des Mikroklimas im Quartier sind Flachdächer extensiv zu begrünen. Für Teile der Dachflächen auf Gebäude 40 und 42, darf der Begrünungsanteil der Dachfläche verringert werden, da hier auf den Dächern Dachterrassen vorgesehen sind.

Beleuchtungsanalgen

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf die angrenzende Umwelt (Fauna u. Mensch) zu minimieren, wurden Festsetzungen zu der Ausgestaltung und der Technik von Beleuchtungsanlagen getroffen.

Vorkehrungen gegen Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen und durchsichtigen Fassadenelementen wurden Festsetzungen baulichen Vorkehrungen und der Vogelschutzvorkehrungen getroffen.

Begrünung von Tiefgaragen

Da im Quartier zwischen den Bestandsgebäuden zwei neue Tiefgaragen entstehen sollen und dennoch die Aufenthaltsqualität in den Höfen zwischen den Gebäuden erhalten bleiben soll, sind die Dachflächen der Tiefgaragen mit einer Substratschicht von mindestens 0,40 m, bei Gehölzpflanzungen sogar mit 1,00 m, zu überdecken und zu begrünen.

Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten von Vögeln

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wurden Festsetzungen zu den Zeiträumen, in denen die Baufeldfreimachung stattfinden darf, getroffen worden, sodass diese außerhalb der Brutzeiten von Vögeln liegen.

Ökologische Baubegleitung

Für den Schutz von Bestandsbäumen, die Überprüfung von Maßnahmen bezüglich der Winterquartiere von Fledermäusen und bei Ausnahmen bezüglich der Zeitenregelung zur Baufeldfreimachung ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Verschluss von Einflugmöglichkeiten an Gebäuden

Da an den Gebäuden 44, 46, 48 und 34, 34a, 36 nicht ausgeschlossen ist, dass sich hier Winterquartiere von Fledermäusen befinden, wird festgesetzt, dass die Einflugmöglichkeiten verschlossen werden müssen und diese Maßnahme durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren ist.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind vor Beginn der Umbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden entsprechend der festgesetzten CEF – Maßnahmen Vogelnistkästen und Fledermauskästen für den Verlust von Nistplätzen und Habitaten anzubringen.

3.10. Pflanzbindungen und Pflanzgebote; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die durch die Planung nicht betroffenen Bestandsbäume im Quartier werden im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Des Weiteren werden über zwei Pflanzgebote weitere 80 Bäume (1. und 2. Ordnung) als zu pflanzen festgesetzt, um den Verlust von 19 Bäumen auszugleichen und eine noch stärkere Durchgrünung und Beschattung des Quartiers zu erreichen. Durch die Pflanzung der Bäume soll im Quartier das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität im Freiraum gesteigert und verbessert werden.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen und Freiflächengestaltung definiert.

4.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Regelung von Dachform und Dachneigung entsprechen dem Bestand der Bebauung im Quartier und der Umgebung, so das ein einheitliches Bild durch die Aufstockung der Bestandsgebäude und der Neubauten gemäß des Vorhaben – und Erschießungsplanes erhalten bleibt.

- Dachform/ Dachneigung

Im Gebiet und der Umgebungsbebauung sind Flachdächer die dominierende Dachform und prägend. Für das Plangebiet ist daher als zulässige Dachform das Flachdach festgesetzt.

- Dacheindeckungen und Dachbegrünung

Für die Rückhaltung von Regenwasser und für die Verbesserung der klimatischen Bedingungen im Quartier, sind die Dachflächen extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen.

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser über Niederschlagswasser in Gewässer zu verringern. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

4.2. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

Mit dem Ziel regenerative Energien zu fördern und zunehmend unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden, sind auf den Dachflächen Anlagen zur Gewinnung solarer Energien zulässig. Auf Flachdächern ist eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie nur mit einer Aufständigung der Photovoltaikmodule möglich. Um zu verhindern, dass Module durch eine Aufständigung zu stark in Erscheinung treten, ist eine maximale Höhe der Aufständigung von 0,5 m über die maximale Gebäudehöhe zulässig sowie das Abrücken der Module von der Dachkante um 1,5 m festgesetzt.

4.3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Um die Versiegelung im Quartier möglichst gering zu gestalten, sind neue Wege, Zugänge, Plätze und Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Die Flächen auf den geplanten Tiefgaragen, sind ebenfalls als nutzbare Flächen zu gestalten und mit einer Substratschicht von mindestens 0,40 m extensiv zu begrünen. Damit auch auf Tiefgaragen eine Bepflanzung mit Gehölzen möglich ist und diese einen ausreichenden durchwurzelbaren Raum erhalten, ist bei Gehölzpflanzungen eine Substratschicht von 1,00 m vorzusehen.

4.4. Einfriedungen

Um die Belange des Artenschutzes sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu berücksichtigen und möglichst gering zu halten, sind Einfriedungen für Kleintiere entsprechend den Festsetzungen durchlässig zu gestalten.

4.5. Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen stellen den gewünschten Charakter der überwiegenden Wohnnutzung im Bebauungsplan sicher. Durch die getroffenen Festsetzungen sollen gemäßigte Formen die Werbemöglichkeit für etwaiges wohnverträgliches Gewerbe etc. trotzdem ermöglichen.

4.6. Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch als Kabelnetz zu verlegen sind.

Überlingen, den

Jan Zeitler
Oberbürgermeister

5. ANLAGEN

- Umweltreport zum Bebauungsplan (Stand 09.09.2024)
- Regenwasserkonzeption (Stand 09.09.2024)