

Stadt Überlingen

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und
Örtliche Bauvorschriften**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Alte Straßenmeisterei“**



Stand
31.03.2025

ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN

PLANSTATT SENNER
GmbH



Auftraggeber:

Diehl Defence GmbH & Co. KG Überlingen
Alte Nußdorfer Straße 13
88662 Überlingen
Tel. 07551/8901

Projektbearbeitung:

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

Benedikt Müller, Stadtplanung
Aliena Döll, Landschaftsökologie

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

Projektnummer: 5715

INHALTSVERZEICHNIS

1. Satzung.....	5
2. Verfahrensvermerke.....	6
3. Rechtsgrundlagen	7
4. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
4.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	8
4.2. Allgemeine Bestimmungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP).....	8
4.3. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
4.3.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
4.3.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.3.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.3.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.....	9
4.3.5. Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrt	10
4.3.6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) Nr. 10 BauGB 10	
4.3.7. Regenwasserbeseitigung.....	10
4.3.8. Grünflächen	10
4.3.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
4.3.10. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5. Hinweise	14
5.1. Denkmalschutz	14
5.2. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	14
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. Altlasten/Bodenschutz.....	16
5.8. Abfallverwertung	17
5.9. Ingenieurgeologie	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.....	19

6.2.3.	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	19
6.2.4.	Freileitungen	19
6.2.5.	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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Straßenmeisterei“ in Überlingen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 28.05.2025 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung vom 31.03.2025
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 31.03.2025
3. Örtlichen Bauvorschriften vom 31.03.2025
4. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 31.03.2025

Beigefügt sind:

1. Begründung vom 31.03.2025
2. Umweltreport vom 31.03.2025

§ 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 03.07.2025 in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Überlingen, den 04.07.2025

Jan Zeitler Oberbürgermeister



Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 28.05.2025 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ausgefertigt: Überlingen, 23.06.2025

Jan Zeitler, Oberbürgermeister



2. VERFAHRENSVERMERKE

1	Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Bau, Technik und Verkehr gem. § 2 (1) BauGB	09.12.2024
2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	09.01.2025
3	Billigung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Veröffentlichungsbeschluss durch den Ausschuss für Bau, Technik und Verkehr	09.12.2024
4	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	09.01.2025
5	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 04.11.2024 gem. § 3 (2) BauGB	13.01.2025 – 21.02.2025
6	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	10.01.2025 – 21.02.2025
7	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	28.05.2025
8	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	03.07.2025

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

4.2. Allgemeine Bestimmungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)

§ 12 Abs. 3 BauGB, sowie § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Architekturbüros Ankner Buchholz Architekten Partnerschaft vom 31.03.2025 ist gem. § 12 (3) BauGB rechtskräftiger Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die hierin festgesetzten Planinhalte sind in Kombination mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

4.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.3.1. Art der baulichen Nutzung

§ 12 Abs. 3a BauGB

Vorhabenfläche

Gemäß Planzeichnung ist eine Vorhabenfläche festgesetzt.

Auf der Vorhabenfläche sind allgemein zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Pfortengebäude
- Brückenbauwerke (Brückenkopf)
- Stellplätze
- Zaun und Toranlagen
- Nebenanlagen

Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.3.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Zulässige Grundflächen (GR)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Hauptbaukörper, das Pfortengebäude und den Brückenkopf durch die maximale Grundfläche (GR) gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt und entspricht den Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

Eine Überschreitung der zulässigen GR innerhalb der Vorhabenfläche ist gemäß § 19 (4) BauNVO mit Zufahrt und den Ausfahrten und für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen sowie weiterer versiegelter Flächen wie Stellplätze und Zuwegung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse (Z) wird gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des Hauptbaukörpers, der Pforte und des Brückenkopfs ist durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) Oberkante Attika bezogen auf Normalnull (NN) gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt und entspricht den Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

Werden Flachdächer als Dachterrassen genutzt, darf die maximale Gebäudehöhe mit Umwehrungen / Absturzsicherungen um maximal 1,20 m und mit Aufbauten (wie Pergolen, Technikräumen, Aufzugsüberfahrten und ähnlichem) um maximal 4,80 m überschritten werden.

Eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe mit Anlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie von max. 0,50 m ist zulässig.

Sollten auf den geplanten Pergolen Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien umgesetzt werden, dürfen diese die maximale Höhe für Aufbauten nicht überschreiten.

4.3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

4.3.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, BauNVO

Nebenanlagen und untergeordnete Nebenanlagen (Parkierungsflächen, Fahrradstellplätze, überdachte Aufenthaltsbereiche für Mitarbeiter) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stege und Brücken sind in den im Planteil vorgesehenen Flächen zulässig.

4.3.5. Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrt

§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Verkehrsfläche „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Private Verkehrsflächen

Gemäß Planzeichnung sind zwei private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Ein – und Ausfahrten

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

4.3.6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Sichtfelder

Gemäß Planzeichnung sind an den Ausfahrten Sichtfelder festgesetzt. Das Sichtfeld ist von jeglichen Sichtbehinderungen ab einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

4.3.7. Regenwasserbeseitigung

§ 9 (1) Nr. 14, 20 BauGB

Das anfallende Regenwasser ist zurückzuhalten, zu versickern und/oder gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. (vgl. Umweltreport M9).

Die Flächenausweisung und die Dimensionierung der Regenwasserbewirtschaftung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk zu belegen. Eine Versickerung darf nur durch nachweislich schadstofffreien Untergrund erfolgen. Die Entwässerungsplanung ist dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, mit dem Antrag auf Genehmigung des Bauvorhabens vorzulegen. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich.

4.3.8. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Gemäß der Planzeichnung sind private Grünflächen festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen sind Rettungswege und Wege zur Pflege der Grünflächen und der Einfriedungen zulässig.

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zeitenregelung für die Baufeldfreimachung (vgl. Umweltreport V1)

Baufeldfreimachung sowie sämtliche Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode, außerhalb des Brutzeitraums von Vögeln und der Anwesenheit von Fledermausarten in ihren in Sommer-, Wochenstuben- oder Zwischenquartieren. im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Ökologische Baubegleitung (vgl. Umweltreport V2)

Eingriffe in den Gehölzbestand sind durch eine Fachperson ökologisch zu begleiten. Hierbei sind folgende Sachverhalte zu prüfen:

Rodungsbereiche

Im Plangebiet entfallen Gehölzbestände im Bereich westlich, nördlich und östlich in einem 2 m breiten Streifen sowie ggf. an der jeweils bewachsenen unteren Hangkante. Zudem sind Gehölze im Bereich der Brücke und der Stege zu roden. Die jeweiligen Rodungsbereiche sind im Spätsommer durch einen Vermesser sichtbar zu kennzeichnen. Die ökologische Baubegleitung hat diese Bereiche auf Habitatbäume (Bäume mit Baumhöhlen oder Spalten) zu prüfen. Die Habitatbäume sind durch die ökologische Baubegleitung zu kennzeichnen und sind zu erhalten. Drei Habitatbäume liegen in Bereichen, in denen ein Baumerhalt geprüft werden muss (siehe Abbildung 4 Fachbeitrag Artenschutz).

Sollte ein Baumerhalt oder eine Kappung der oberen Äste ohne Baumhöhlen nicht möglich sein, ist ein plangebietsinterner Ersatz innerhalb der zu erhaltenden Grünflächen (Hangbereich) erforderlich. Entnommene Habitatstrukturen und Habitatbäume sind im Plangebiet an einer wenig durch Licht beeinträchtigten Stelle als stehendes Totholz aufzustellen/anzubringen. Zudem sind Baumhöhlen, die als Winterquartier genutzt werden könnten, an Bäumen, die gerodet werden müssen, durch einen Einwegeverschluss zu verschließen. Der Ersatz der Habitatfunktion ist als CEF-Maßnahme durchzuführen. Hierbei handelt es sich um vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die unter fachkundiger Begleitung vor Beginn der Bauarbeiten / Rodungen durchzuführen sind, sodass durchgehend eine ökologische Funktionalität gegeben ist. Vogelnistkästen könnten auch bis Februar des Folgejahres angebracht werden, damit diese für das Frühjahr funktionsfähig sind, dies ist allerdings nur bei vorheriger Abstimmung und Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde durchzuführen.

Pro entfallenen Habitatbaum sind zwei Fledermaushöhlenkästen im räumlich-funktionalen Umfeld als vorgezogene Maßnahme an bestehenden Bäumen zu montieren. Die Fledermauskästen sind in etwa 4 - 5 Metern Höhe an der Süd- bis Ostseite von Gebäuden/Bäumen anzubringen. Ein freier An- und Abflug ist sicherzustellen.

Sind die Zeiträume der Bauzeitenregelung nicht möglich, müssen die Vegetationsstrukturen unmittelbar vor Beginn des Eingriffs durch eine ÖBB auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte hin überprüft werden. Im Falle einer Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen kann keine Rodung stattfinden.

Der UNB sind die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung mitzuteilen und soweit Betroffenheiten von Habitatbäumen bestehen, sind die Maßnahmen und die Standorte der Nisthilfen und Fledermaushöhlenkästen abzustimmen. Erst anschließend kann eine Rodungsfreigabe erfolgen.

Bei einer Entnahme von nach der Baumschutzsatzung Überlingen geschützten Bäume ist der entsprechende Antrag bei der Abteilung Grünflächen, Umwelt und Forst der Stadt Überlingen zu stellen.

Zäune

Nach den Rodungen sollen um die Gehölzstrukturen Zäune errichtet werden, die im Boden verankert werden. Hinsichtlich der Durchführung ist darauf zu achten/hinzuweisen, dass die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen durch diese Arbeiten nicht beschädigt werden und dass die Zäune die Vorgaben hinsichtlich der Maschenweite (Kleintierdurchlässigkeit) einhalten. Zudem ist durch die ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass sich keine Tiere innerhalb der Umzäunung befinden, für die der Zaun unüberwindbar ist.

Zum Erhalt festgesetzte Gehölzstrukturen

Durch die ökologische Baubegleitung ist vor Ort auf die Maßnahmen zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume aufmerksam zu machen und während der Bauphase zu überprüfen. Dies betrifft insbesondere den Wurzelbereich und den Kronenbereich durch Schutz vor Bodenarbeiten und Lagerung von Baumaschinen und Material, aber auch der Schutz vor Beschädigungen durch Schwenkbereiche von Kränen. Die Bestimmungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4 sind einzuhalten. Sollte die Kappung von Wurzelbereichen notwendig werden, ist diese ausschließlich durch Fachpersonal durchzuführen.

Vermeidung von Vogelschlag (vgl. Umweltreport V4)

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben sind wirksame Vogelschutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Fachgutachten zum Beispiel der Vogelwarte Sempach umzusetzen (vgl. LAG VSW 2021, VOGELWARTE SEMPACH 2022).

Begrünung baulicher Anlagen – Fassadenbegrünung (vgl. Umweltreport M3)

An der Süd -, Ost - und Westfassade des Gebäudes ist ab dem zweiten Obergeschoss bis einschließlich des siebten Obergeschosses im Durchschnitt pro zwei Laufmeter, mindestens eine Pflanze für die Fassadenbegrünung zu pflanzen.

An der Nordfassade ist ab dem zweiten Obergeschoss bis einschließlich des siebten Obergeschosses im Durchschnitt pro drei Laufmeter mindestens eine Pflanze für die Fassadenbegrünung zu pflanzen.

Die Angabe der Laufmeter bezieht sich dabei auf den äußeren Umfang der Geschosse zwei bis Sieben.

Die Pflege und Bewässerung ist sicherzustellen.

Artenfreundliches Beleuchtungskonzept (vgl. Umweltreport M2)

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf die angrenzende Umwelt (Fauna u. Mensch) zu minimieren, müssen Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden. Dies umfasst:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang, Zeitraum und Intensität
- Vermeidung der Anstrahlung von Naturobjekten (z.B. Bäume, Gehölze, Gewässer, etc.) oder Quartieren von Vögeln und Fledermäusen (z.B. Nistkästen)
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen abstrahlen
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich, zur Ermittlung erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet)

Für Sicherheitsbeleuchtungen und Gefahrenmeldeanlagen sind Abweichungen zulässig, sofern diese Anlagen nur im Bedarfsfall betrieben werden.

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist, bis auf eine unabdingbare Sicherheitsbeleuchtung, auszuschließen. Dies betrifft neben den Außenanlagen auch die Innenbeleuchtung. Die Brücke und die Stege sind nachts nicht zu beleuchten oder die Beleuchtung ist mit Bewegungsmeldern zu versehen, um nächtliche Störwirkungen insbesondere auf die Habitatbäume zu minimieren.

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

§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Erhalt und Schutz von Gehölzstrukturen (vgl. Umweltreport V3)

Gemäß Planzeichnung sind die zu erhaltenden Gehölzstrukturen festgesetzt. Die als zu erhalten festgesetzten Gehölzstrukturen sind zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Kronen, Stämme und Wurzelbereiche der Bäume und Gehölze sind mit geeigneten Mitteln vor Beschädigungen zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4 sind einzuhalten.

Pflanzgebot (vgl. Umweltreport M1)

Gemäß Planzeichnung sind innerhalb des Geltungsbereichs sieben ortstypische Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der tatsächliche Standort der Bäume darf bis zu 3 m von der Darstellung im Planteil abweichen.

Dachbegrünung (vgl. Umweltreport M4)

Dachflächen, die nicht als Dachterrassen und für Wartungswege genutzt werden, sind gemäß Pflanzliste 3 mindestens extensiv zu begrünen.

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

5. HINWEISE

5.1. Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Überlingen zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen (vgl. Umweltreport M6).

5.2. 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 unter

Beachtung von DIN 19731 wiederverwertet werden. Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Reaktivierung, 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 V7 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 zu erhaltenden und bestehenden Grünflächen im Hangbereich sind zum Schutz vor Verdichtungen (durch Befahren oder Lagern von Boden und Baumaterialien) während der Bauphase abzusperren.

5.3. Umgang mit Grundwasser

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grundwasser (Hang-/Schichtwasser) eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

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

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

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

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).

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 V7).

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. (vgl. Umweltreport V5).

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. Altlasten/Bodenschutz

Die Fläche Alte Straßenmeisterei wird als Altstandort „AS Werkstatt mit Tankstelle, Nußdorfer Str. 91“ in Altlasten- und Bodenschutzkataster geführt. Im Bereich der Betankungsflächen und der Tanks wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt, die den ursprünglichen Gefahrverdacht nicht bestätigten. Eine vollflächige Untersuchung erfolgte nicht

5.8. Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ 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.

5.9. Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerte, 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

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 28.05.2025 die nachstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Straßenmeisterei“ als Satzung beschlossen.

6.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 31.03.2025 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 der Nutzungsschablone als Flachdach festgesetzt. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von bis zu 3°.

Dacheindeckungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser und über Niederschlagswasser in Gewässer zu verringern (s. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB) (vgl. Umweltreport M8).

Fassadengestaltung

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen (z.B. polierte Metalloberflächen) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien wie PV – Anlagen sind blendfrei auszuführen.

6.2.2. Einfriedungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Einfriedungen sind mit einer Maximalhöhe von 2,50 m gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Um eine Kleintierdurchlässigkeit berücksichtigen zu können, ist der Zaun entlang des Bodens mit einer Stabweite von 10 cm zu errichten (vgl. Umweltreport V5). Die Umsetzung notwendiger Sicherheitssysteme (z.B. Perimeter Schutzsysteme nach DIN VDE V 0826-20) ,an oder in die Einfriedungen integriert, sind zulässig.

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 M5). Soweit betriebliche Bedürfnisse oder Vorgaben aufgrund des Bodengutachten dies erfordern, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

Zur Hangsicherung sind Stützmauern gemäß Eintragung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

6.2.4. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

6.2.5. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung 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 23.06.2025


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

Die gesamte Auflistung für die Stadt Überlingen kann der Liste gebietseheimischer Gehölze in Baden-Württemberg (LUBW, 2002) entnommen werden. Auf das Nachbarrecht gemäß § 16 ist Rücksicht zu nehmen.

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)
- *Fraxinus ornus* 'Rotterdamm' (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:

- *Actinidia kolomikta* – Rosa Strahlengriffel
- *Akebia quinata* – Fünfblättrige Akebie
- *Humulus lupulus* – Hopfen
- *Lonicera henryi* – Immergrünes Geißblatt

- *Lonicera japonica* i.S. – Japanisches Geißblatt
- *Aristolochia tomentosa* – Wollige/Filzige Pfeifenwinde
- *Periploca graeca* – Orientalische Baumschlinge
- *Clematis armandii* – Immergrüne-Waldrebe
- *Clematis tangutica* – Gold-Waldrebe
- *Menispermum canadense* – Mondsame
- *Clematis viticella* ‚Kermesina‘ und ‚Royal Velours‘ – Italienische Waldrebe
- *Vitis amurensis* – Amur-Rebe
- *Ipomoea* i.A. und S. – Prunkwinde
- *Phaseolus coccinea* Feuerbohne
- *Thunbergia alata* – Schwarzäugige Susanne
- *Bryonia dioica* (Rotfrüchtige Zaunrübe)
- *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 3:

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 linosyris* 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* Blaugüne Segge
- *Festuca cinerea* Blauschwingel
- *Festuca rupicola* Furchenschwingel
- *Koeleria glauca* Blaugrünes Schillergras
- *Melica transsilvanica* Siebenbürgener Perlgras
- *Phleum phleoides* Steppen-Lieschgras
- o.ä.