

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Straßenmeisterei“



Stand
31.03.2025

Auftraggeber:

Diehl Defence GmbH und 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. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
2. Anlass der Änderung des Bebauungsplans	5
3. Städtebauliche Ausgangssituation	6
4. Mobilität und Stellplatzkonzeption	6
5. Planungsrechtliche Situation	7
5.1 Übergeordnete Planung.....	7
5.2 Bebauungsplanverfahren.....	9
6. Begründung der textlichen Festsetzungen	10
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	15
8. Flächenbilanz	16
9. Anlagen	16

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Altstadt von Überlingen und westlich des Teilorts Nußdorf oberhalb des Bodensees. Insgesamt ist das Plangebiet ca. 0,82 ha groß.

Nördlich des Plangebietes liegt das Betriebsgelände der Diehl Defence GmbH und Co. KG Überlingen. Südlich des Plangebietes liegt der Wohnmobilstellplatz Überlingen Ost sowie die Bahnlinie und die Wohnbebauung am Strandweg. Östlich und westlich des Plangebietes liegen oberhalb der Geländestufe die Mitarbeiterstellplätze der Diehl Defence GmbH und Co. KG Überlingen. Östlich grenzt der Bahnhof Nußdorf und der Ortsteil Nußdorf in fußläufiger Entfernung an das Plangebiet.



Abb. 1: Lage Plangebiet (rot), (Kartengrundlage: Geoportal Raumordnung Baden – Württemberg 2024)

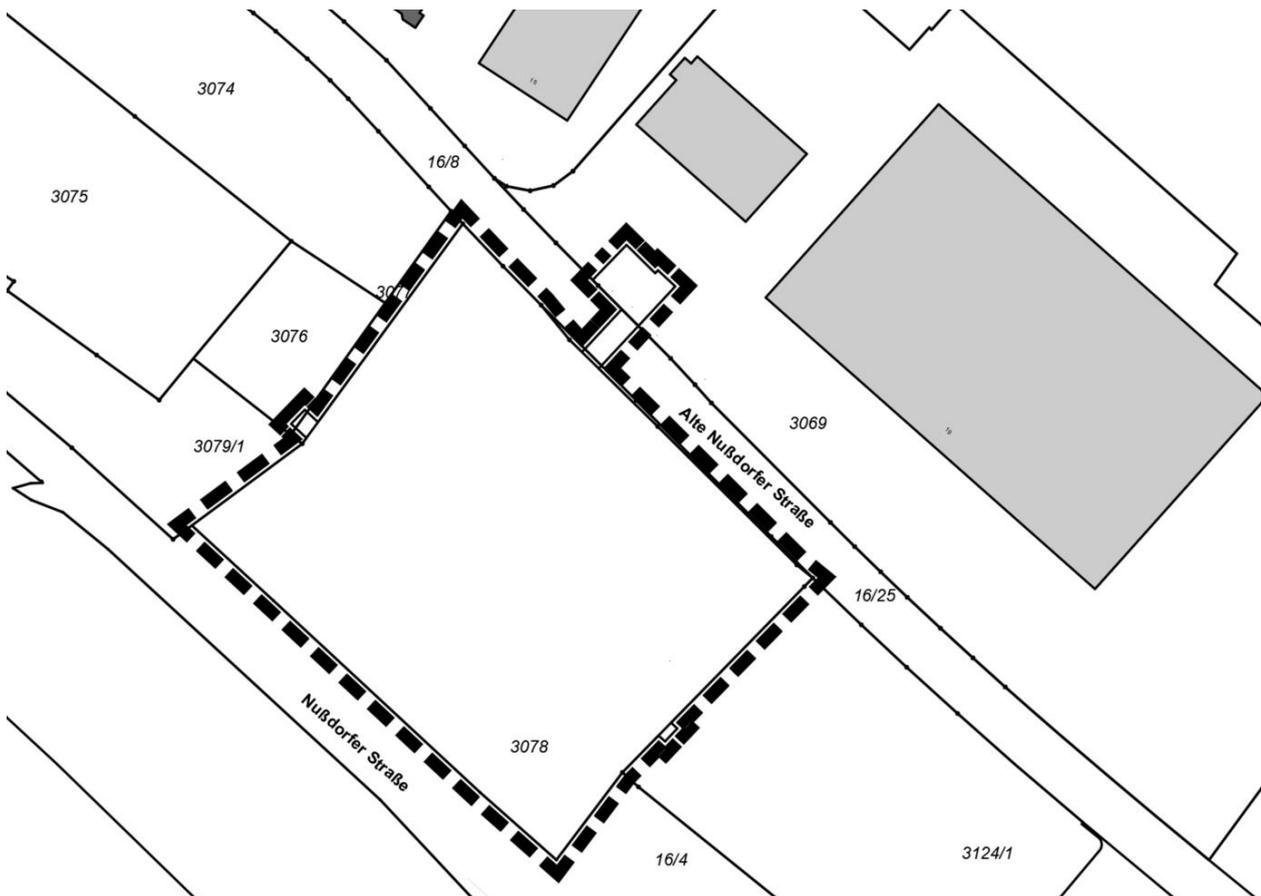


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ca. 0,82 ha (schwarze Linie) (Planstatt Senner)

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 0,82 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 16/8, 3069, 3076, 3077 und 3124/1 teilweise, sowie 3078 vollumfänglich.

2. Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Die Diehl Defence GmbH und Co. KG Überlingen benötigt aufgrund des starken Wachstums am Standort Überlingen eine Fläche, um den Bedarf von weiteren ca. 500 Arbeitsplätze zu decken. Auf den Flächen der ehemaligen Straßenmeisterei soll deshalb ein Neubau für ein neues Büro- und Verwaltungsgebäude am Standort Überlingen entstehen. Die Fläche der ehemaligen Straßenmeisterei ist im Besitz der Diehl Defence GmbH und Co. KG Überlingen und soll für die benötigten Nutzungen bebaut werden. Neben der Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude sollen in dem entstehenden Gebäude auch weitere Stellplätze umgesetzt werden sowie zukünftig der Haupteingang und die Pforte liegen. Die Anbindung an des bestehende Betriebsgelände sowie die Mitarbeiterparkplätze oberhalb des Hanges an der Alten Nußdorfer Straße soll über zwei offene Stegverbindungen an der Ost – und Westseite sowie über eine geschlossene Brückenanlage an der Nordseite des Neubaus erfolgen.

Für das Plangebiet im Bereich der ehemaligen Straßenmeisterei besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Rengoldshauer Straße Süd“ aus dem Jahr 2009 sowie im Bereich des auf der Hangstufe gelegenen Betriebsgelände der Diehl Defence GmbH und Co. KG der Bebauungsplan „Alte Nußdorfer Straße“ aus dem Jahr 1982. Die beiden Bebauungspläne lassen keine Möglichkeit für die Umsetzung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Brückenbauten als Anschluss

an das bestehende Betriebsgelände zu, so dass die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich ist.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet wird von Süden über die „Nußdorfer Straße“ erschlossen. Aufgrund der Topografie und der Lage des Plangebietes in einem Hangeinschnitt besteht entlang der „Nußdorfer Straße“ keine Bebauung direkt angrenzend an das Plangebiet. Oberhalb der Hangstufe liegt das Betriebsgelände der Diehl Defence GmbH und Co. KG mit den Bestandsgebäuden und den Parkplätzen für die Mitarbeiter. Das Betriebsgelände mit seiner städtebaulichen Körnung ist maßgebend und prägend für das Plangebiet. Die bestehende Bebauung auf dem Bestandsgelände weist eine der gewerblichen Nutzung entsprechende Dichte und Gebäudegröße auf. Die Planung fügt sich städtebaulich hinsichtlich der Dichte und Körnung in das direkte Umfeld mit dem Betriebsgelände der Diehl Defence GmbH und Co. KG ein.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung am Strandweg. Diese ist durch die Bahnlinie und die Nußdorfer Straße städtebaulich vom Plangebiet getrennt. Auch die Wohnbebauung an der „Alte Nußdorfer Straße“ ist städtebaulich und räumlich durch den Parkplatz des Betriebsgeländes vom Plangebiet abgegrenzt. Die Wohngebieten am Strandweg und der „Alte Nußdorfer Straße“ weisen eine deutlich geringere Dichte, sowie städtebauliche Körnung auf welche aufgrund der beschriebenen städtebaulichen und räumlichen Abgrenzung zum Plangebiet dennoch nicht beeinflusst wird.

Um zukünftig die Realisierung eines Verwaltungsgebäudes mit den notwendigen Funktionen im Plangebiet zu ermöglichen und eine direkte Anbindung an das Betriebsgeländes zu erreichen, wird für das Plangebiet mittels des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die entsprechende Voraussetzung geschaffen.

4. Mobilität und Stellplatzkonzeption

Die Firma Diehl Defence GmbH und Co. KG hat für das bestehende Betriebsgelände, sowie den Neubau eines Büro - und Verwaltungsgebäudes ein Mobilitätskonzept und einen Stellplatznachweis, mit den bis in das Jahr 2027+ zu erwartenden Mitarbeitern erstellt. Aktuell stehen der Firma Diehl ca. 1.300 Pkw – Stellplätze zur Verfügung, die auf fünf bestehende Parkplätze verteilt sind. Bis in das Jahr 2027+ ergibt sich für das Betriebsgelände und den Neubau ein Stellplatzbedarf von ca. 1.200 Pkw – Stellplätzen. Diese können bereits jetzt durch die vorhandenen Stellplätzen gedeckt werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Stellplatzbedarf gemäß der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze um bis zu 60 % reduziert werden kann, wenn eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben ist. Insofern besteht mit den bisher vorhandenen Stellplätzen sogar ein deutlicher Überschuss an Pkw-Stellplätzen.

Die detaillierten Zahlen und Berechnungen sowie die Lage der vorhandenen Pkw-Stellplätze sind dem als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Mobilitätskonzept zu entnehmen.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Übergeordnete Planung

Regionalplan Bodensee Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee -Oberschwaben hat seit dem 24.11.2023 Rechtskraft. Der Regionalplan macht für die Fläche keine raumplanerischen Vorgaben, die einer gewerblichen Nutzung als Büro und Verwaltungsgebäude entgegenstehen.

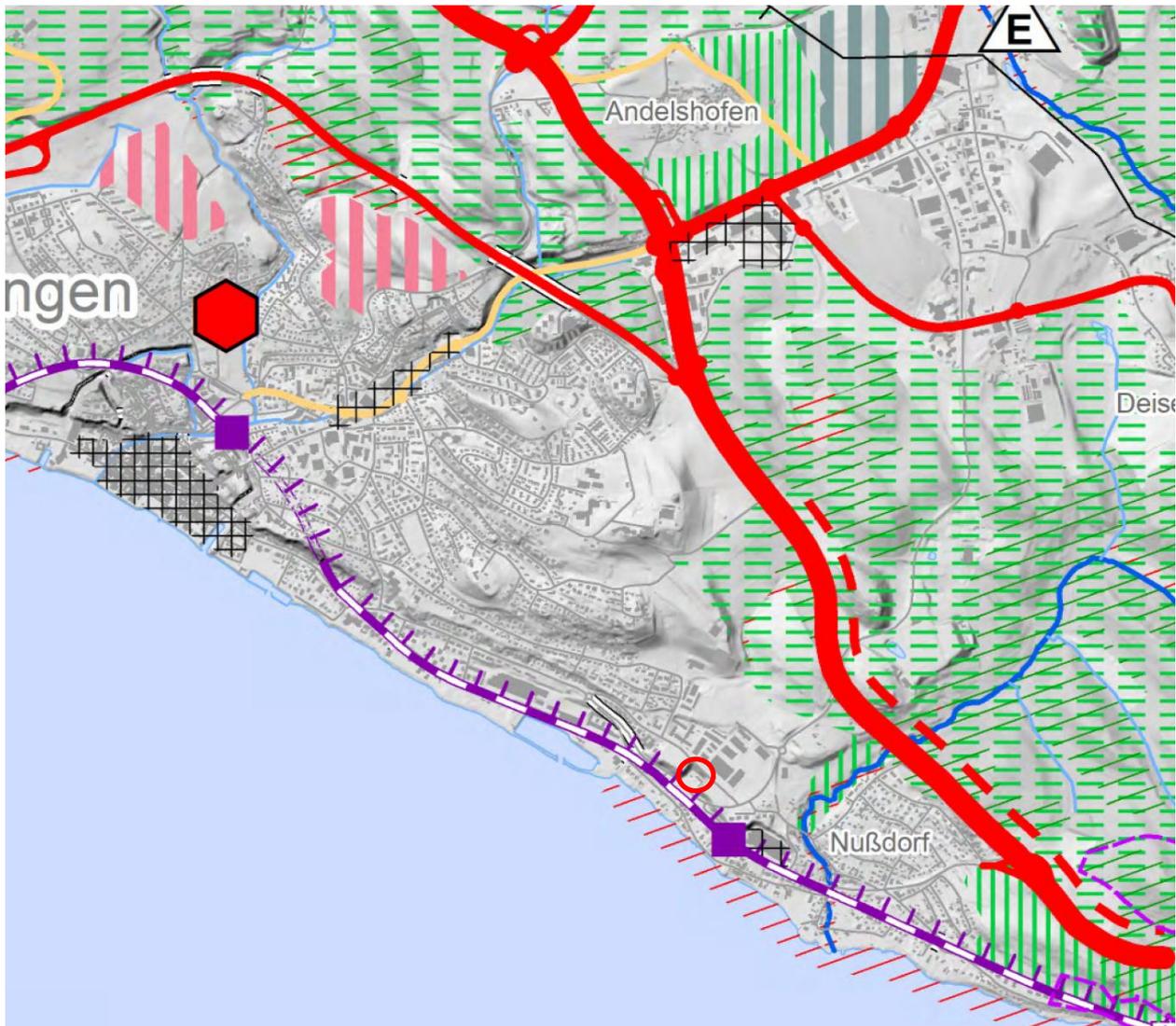


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan Bodensee Oberschwaben mit ungefährender Lage des Plangebietes (rot), Karte o.M. (Rechtskraft: 24.11.2023)

Flächennutzungsplan

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Überlingen mit den Gemeinden Owingen und Sipplingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der seit dem 03.09.1998 in Kraft ist. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Bereich des Flurstücks 3078 als Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallbeseitigung, Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen ausgewiesen. Im Bereich des Flurstücks 3069 ist für das Plangebiet eine Gewerbefläche Bestand ausgewiesen.

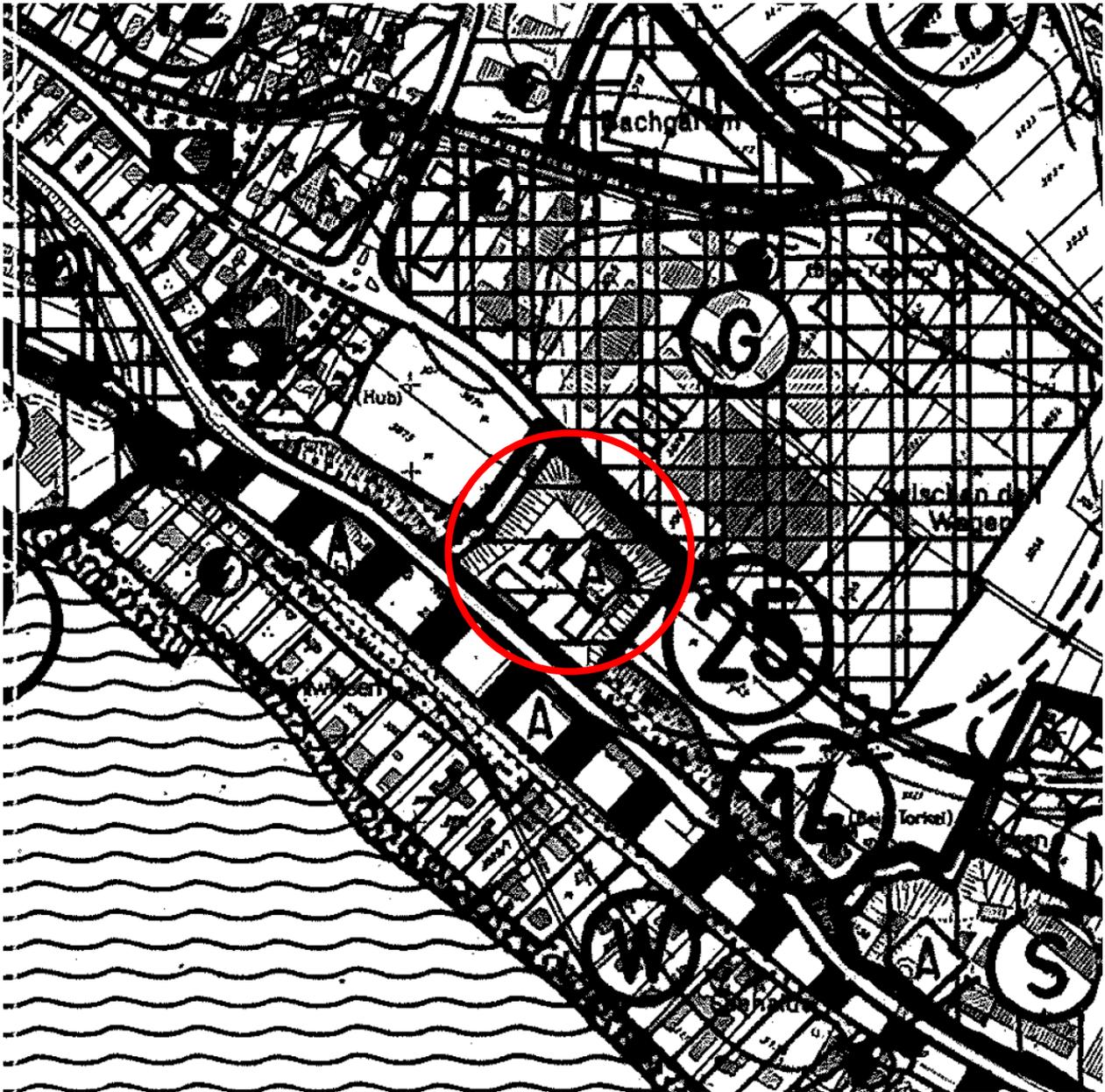
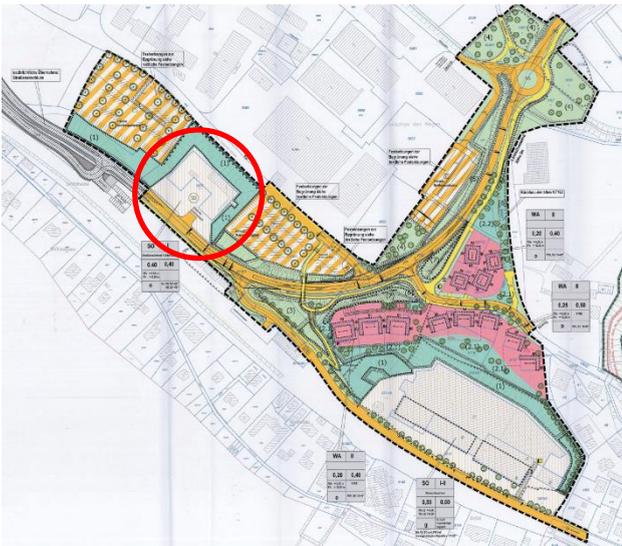


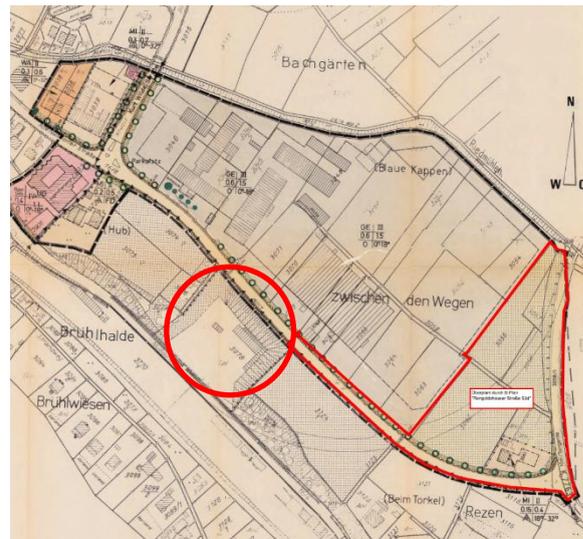
Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 1998 (Stadt Überlingen)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine Vorhabenfläche mit gewerblichen Nutzungen als Büro - und Verwaltungsgebäude ausgewiesen werden. Die Flächendarstellung ist für den Bereich des Flurstücks 3078 im Wege der Berichtigung an den im beschleunigten Verfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Bebauungspläne



„Rengoldshauer Straße Süd“ (2009)



„Alte Nußdorfer Straße“ (1982)

Abb. 5: Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rengoldshauer Straße Süd“ und in geringem Umfang innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alte Nußdorfer Straße“.

5.2 Bebauungsplanverfahren

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Straßenmeisterei“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan will die Stadt Überlingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Büro- und Verwaltungsgebäude der Firma Diehl Defence GmbH und Co. KG am Standort Überlingen schaffen.

Der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB abzuschließende Durchführungsvertrag mit der Diehl Defence GmbH und Co. KG Überlingen wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und entsprechend der gemäß § 12 (1) BauGB geltenden Regelungen vor dem Satzungsbeschluss §10 (1) BauGB rechtsverbindlich beschlossen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird u.a. festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen i.V.m. § 9 (2) BauGB ausschließlich das im Durchführungsvertrag benannte Vorhaben zulässig ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Alte Straßenmeisterei“ wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, die Angabe welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB:

- bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Das Gebiet liegt im Siedlungsbereich am östlichen Stadtrand von Überlingen und grenzt südlich an eine Bestandsbebauung mit Gewerbebauten an.
- 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

6. Begründung der textlichen Festsetzungen

Allg. Bestimmungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zur rechtlichen Klarstellung der Planungsverhältnisse wird die Zugehörigkeit des vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

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 Vorhaben- 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 Büro- und Verwaltungsgebäude, Pfortengebäude, Brückenbauwerke wie der Brückenkopf, Zaun – und Toranlagen sowie Stellplätze und die notwendigen Nebenanlagen zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR)

Da dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Planung des Architekturbüros Ankner Buchholz Architekten Partnerschaft zugrunde liegt und diese umgesetzt werden soll, wird als Maß der baulichen Nutzung in der Vorhabenfläche keine GRZ und GFZ festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich hier über die maximale Grundfläche (GR).

Eine Überschreitung der zulässigen GR ist gemäß § 19 (4) BauNVO durch Flächen für Stellplätze, Zuwegung und die Zufahrt zur Parkgarage im Erdgeschoss des Gebäudes bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die Überschreitung dient der Umsetzung der Erschließung mit den hier notwendigen baulichen Anlagen.

Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planzeichnung ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse für das Gebäude festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht den Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und garantiert eine optimale Raumhöhe, besonders auch für das geplante Foyer mit repräsentativen Deckenhöhen bei einer in die Umgebung passenden Höhengestaltung des Gebäudes.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe entsprechend der Planung des Architekturbüros Ankner Buchholz Architekten Partnerschaft in m über NN an der Oberkante Attika des Hauptgebäudes sowie des Pfortengebäudes und dem Brückenkopf gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Dies garantiert eine städtebaulich verträgliche Einbindung des Neubaus in die Bestandsbebauung in der Umgebung.

Da ein Teil der Dachfläche als Dachterrasse genutzt werden soll, wird für die Herstellung von Brüstungen oder Geländern als Anlagen zur Absturzsicherung eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 1,20 m festgesetzt. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sollen Pergolen auf der Dachterrasse im Sommer Schatten spenden und vor Regen schützen. Um dies zu ermöglichen, darf die maximale Gebäudehöhe mit Pergolen und Technikräumen sowie Aufzugsüberfahrten um maximal 4,80 m überschritten werden.

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

Auch auf den geplanten Pergolen und dem Technikraum soll eine Umsetzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien möglich sein. Um auf diesen Flächen keine weitere Aufständigung und damit verbunden eine zusätzliche visuelle Erhöhung des Gebäudes zu erhalten, dürfen Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien auf den Pergolen und Technikräumen die zulässige Höhe nicht überschreiten und müssen ohne Aufständigung umgesetzt werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht der Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Hauptgebäude und dem Pfortengebäude mit An- und Vorbauten und ermöglicht eine angemessene Überbauung des Grundstücks.

Nebenanlagen und Stellplätze

Im Plangebiet sind für den Betrieb untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze, Fahrradstellplätze sowie überdachte Aufenthaltsbereiche für Mitarbeiter vorgesehen. Diese sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die geplanten Anschlüsse an das Betriebsgelände an der Alten Nußdorfer Straße und die Mitarbeiterparkplätze sind für die zwei überdachten Stege und die Brücke, sowie den Brückenkopf Flächen für Nebenanlagen auf Grundlage der Planung festgesetzt.

Verkehrsflächen, Ein – und Ausfahrten

Unterhalb der Brücke, die den Neubau mit dem nördlich des Plangebietes gelegenen Betriebsgeländes der Diehl Defence GmbH und Co. KG Überlingen verbindet, verläuft die Alte Nußdorfer Straße. In der Planzeichnung ist deshalb für diesen Bereich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die zwei Stege, die den Zugang vom Neubau zu den Mitarbeiterstellplätzen an der Alten Nußdorfer Straße herstellen, enden direkt auf den Flächen der Mitarbeiterparkplätze. In der Planzeichnung sind deshalb für die Anschlusspunkte der Stege auf den Flächen der Parkplätze private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Die Erschließung und Zufahrt des Plangebietes soll über eine Zufahrt von Süden über die Nußdorfer Straße erfolgen. Entsprechend ist die Zufahrt auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt.

Aus betrieblichen Gründen sind zukünftig zwei Ausfahrten aus dem Betriebsgelände auf die Nußdorfer Straße erforderlich. Eine Ausfahrt soll vor dem geplanten Tor liegen, um Personen und Fahrzeugen, die nicht auf das Betriebsgelände einfahren dürfen, das Ausfahren ohne Wenden zu ermöglichen. Eine zweite Ausfahrt muss sich hinter dem Tor befinden. Über diese Ausfahrt wird der Abfahrtsverkehr von Fahrzeugen geregelt, die innerhalb des Betriebsgeländes parken und eine Zufahrtsberechtigung haben. Entsprechend dieser Planung werden die Flächen für die beiden Ausfahrten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Sichtfenster)

Um die Verkehrssicherheit bei den Ausfahrten auf die Nußdorfer Straße gewährleisten zu können, muss die Sicht auf die Nußdorfer Straße für ein ausfahrendes Auto frei von Hindernissen im Blickfeld sein. Im Bebauungsplan werden hierfür gemäß der RaSt 06 Sichtfenster festgesetzt. Die Bereiche der Sichtfenster müssen ab einer Höhe von 0,8 m frei von Sichthindernissen gehalten werden.

Regenwasserbeseitigung

Für das Vorhaben wurde eine Entwässerungskonzeption erstellt. Diese berücksichtigt die am Scopingtermin vom 15.05.2024 mit den Behörden und der Stadt abgestimmte Vorgabe, dass das anfallende Regenwasser möglichst auf der Fläche zurückzuhalten und zu verarbeiten ist. Die Entwässerungskonzeption hat durch eine dezentrale Rückhaltung und einen Bewässerungskreislauf sowie punktuelle Versickerungen im Plangebiet das Ziel, die natürliche Wasserhaushaltsbilanz zu stärken.

Im Gegensatz zu konventionellen Methoden, die oft eine direkte Ableitung des Regenwassers in die zentrale Kanalisation vorsehen, strebt dieses Konzept an, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Das gesammelte Regenwasser wird in erster Linie weitestgehend den Pflanzen zur Verfügung gestellt. Überschüssiges Regenwasser soll gedrosselt abgeleitet oder, wo möglich, gezielt versickert werden.

Folgender Konzeptplan stellt die vorgesehenen Entwässerung schematisch dar:

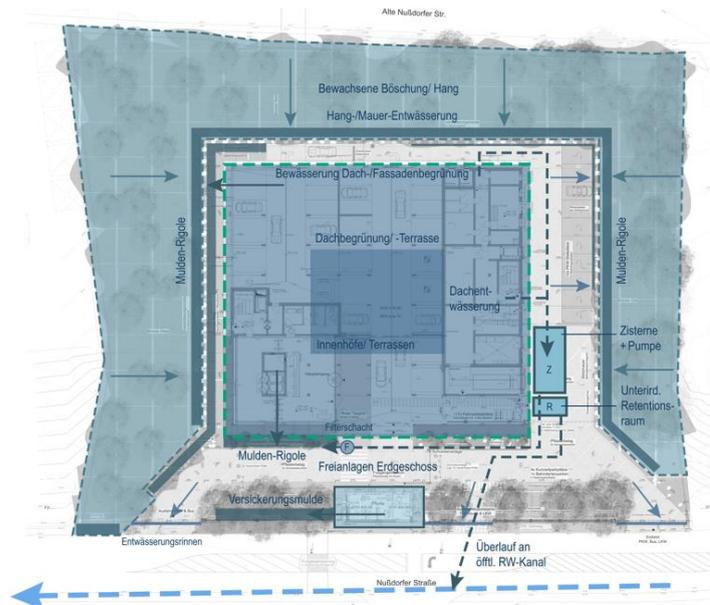


Abb. 6: Entwässerungskonzeption Planstatt Senner – Stand 31.03.2025

Auf Grundlage der Entwässerungskonzeption ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser zurückzuhalten zu versickern oder gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen ist. Den Unterlagen zum Bebauungsplan ist die Entwässerungskonzeption mit einer genaueren Beschreibung beigelegt.

Grünflächen

Zur Eingrünung entlang der Nußdorfer Straße und der Hangbereiche, die das Gebäude auf drei Seiten umgeben sind, innerhalb des Plangebietes private Grünflächen festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, der 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 festgesetzt.

Zeitenregelung für die Baufeldfreimachung

Um Verstöße gegen die Bestimmungen nach § 44 BNatSchG, insbesondere gegen das Tötungs- und Störungsverbot sowie eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und biologische Vielfalt zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung sowie sämtliche Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode, außerhalb des Brutzeitraums von Vögeln und der Anwesenheit von Fledermausarten in ihren Sommer-, Wochenstuben- oder Zwischenquartieren im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Ökologische Baubegleitung

Die Hangbereiche mit dem bestehenden Gehölzbestand müssen aus artenschutzrechtlichen Gründen, sowie zur Eingrünung und Einbindung des geplanten Gebäudes erhalten bleiben. Um hier während der Bauarbeiten und der Umsetzung des Vorhabens den Eingriff möglichst gering

zu halten und weitere Beschädigungen zu vermeiden, wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Die ökologische Baubegleitung betrachtet dabei besonders Bereiche, in die aufgrund der Herstellung einer Zaunanlage und der Brücken ein Eingriff stattfindet, und macht Vorgaben wie der Eingriff und der Verlust von Gehölzstrukturen auszugleichen ist.

Vermeidung von Vogelschlag

Da durch die Planung Fensterfronten entstehen, die das Risiko für Vogelschlag erhöhen, sind wirksame Vogelschutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Vogelschutzgutachten, wie zum Beispiel der Vogelwarte Sempach, umzusetzen.

Begrünung baulicher Anlagen - Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse und zur Umsetzung einer begrünten sich in das Landschaftsbild verträglich einfügenden Bebauung ist für die Südfassade und die Ost- und Westfassaden des Gebäudes pro zwei Laufmeter mindestens eine Pflanze für die Fassadenbegrünung ab dem zweiten Obergeschoss einschließlich des siebten Obergeschoss zu pflanzen. Da die Nordfassade nur bedingt von der Alten Nußdorfer Straße aus einsehbar ist und diese Fassade durch den begrünten Hangbereich geringer in Erscheinung tritt, ist an den Nordfassade pro drei Laufmeter mindestens eine Pflanze für die Fassadenbegrünung ab dem zweiten Obergeschoss einschließlich des siebten Obergeschoss zu pflanzen. Um die Fassadenbegrünung dauerhaft zu erhalten, ist die Pflege und Bewässerung der Bepflanzung sicherzustellen.

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

Artenfreundliches Beleuchtungskonzept

Da sich auf den Flächen auch in den Abendstunden Gäste und Personal aufhält, ist eine Beleuchtung der Freianlagen notwendig. Um die Auswirkungen auf die Fauna im Geltungsbereich und besonders auf Insekten möglichst gering zu halten, sind Maßnahmen für eine schonendes Beleuchtungskonzept festgesetzt und umzusetzen. Aus Sicherheitsgründen sind für Sicherheitsbeleuchtungen und Gefahrenabwehranlagen die nicht dauerhaft in Betrieb sind Abweichungen zu den Festsetzungen zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt und Schutz von Gehölzen.

Die Hangbereiche, die den Neubau auf der Fläche der ehemaligen Straßenmeisterei umgeben, prägen die Hangkante und sind aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erhalten. Im Bebauungsplan sind deshalb für diese Bereiche zum Erhalt der Gehölzbestände entsprechende Flächen festgesetzt.

Pflanzgebot

Das Plangebiet bildet mit der markanten und durch Gehölze begrünten Hangkante nach Süden ein das Landschaftsbild prägendes Element. Um den Neubau verträglich in das Landschaftsbild einzubetten, soll der Bereich entlang der Nußdorfer Straße mit Bäumen eingerahmt und begrünt werden. Im Bebauungsplan sind deshalb sieben zu pflanzende Bäume entlang der Nußdorfer Straße festgesetzt. Um bei der Pflanzung eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, darf der tatsächliche Standort der Bäume um bis zu 3 m von der Darstellung im Planteil abweichen.

Dachbegrünung

Für den Rückhalt von Regenwasser und aus gestalterischen Gründen sind die Dachflächen des Neubaus, der Brücke und der Aufbauten wie Pergolen, Technikraum und Aufzugsüberfahrt, die nicht als Dachterrasse und für Wartungswege der Anlagen für erneuerbare Energien genutzt werden mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 15,00 cm zu begrünen.

7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Gemeinsam mit den planungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Ziel ist es, einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude einschließlich der Dachflächen zu schaffen, der sicherstellt, dass sich die geplante Nutzung in die umgebende Bebauung einfügt, dem Bauherrn für sein Bauvorhaben dennoch eine entsprechende Flexibilität bei der Umsetzung seines Vorhabens gewährleistet.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform

Als Dachform ist das Flachdach festgesetzt. Die Festsetzung der Dachform Flachdach dient der Einbindung des Neubaus in das Landschaftsbild vor der Hangkante und ermöglicht die Nutzung der Dachflächen als Dachterrasse.

Dacheindeckungen

Um den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser und Gewässer zu vermeiden, sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten metallischen Materialien wie Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

Fassadengestaltung

Um sicherzustellen, dass sich das geplante Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügt und keine negative Blendeffekte durch Fassadenmaterialien wie polierte Metalloberflächen entstehen, sind reflektierende Materialien zur Gestaltung der Fassaden unzulässig. Fenster sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Einfriedungen

Aus Sicherheitsgründen muss das Gelände mit einem Zaun mit einer maximalen Höhe von 2,50 m eingezäunt werden. Die Einzäunung ist gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, sind im Bodenbereich Stababstände von 10 cm umzusetzen.

Da aus Sicherheitsgründen verschiedene Sicherheitssysteme wie zum Beispiel Perimeter Schutzsystem nach DIN VDE V 0826-20 zum Einsatz kommen müssen, sind solche Systeme an den Einfriedungen oder integriert in die Einfriedungen zulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sind unbebaute Flächen, Stellplätze, Wege sowie Aufenthaltsflächen wasserdurchlässig zu gestalten. Sollten betriebliche Gründe die Herstellung wasserdurchlässiger Beläge in Teilbereichen nicht ermöglichen, kann in Ausnahmefällen auf wasserdurchlässige Beläge verzichtet werden.

Freileitungen

Oberirdische Freileitungen sind aufgrund der Gestaltung des Gebietes nicht zulässig.

Werbeanlagen

Um eine sich in das Umfeld angebrachte Gestaltung des Gebäudes zu erhalten, wird die Anbringung von Werbeanlagen auf den Ort der Leistung beschränkt und Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung ausgeschlossen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m ²	Prozentualer Anteil
Vorhabenfläche	4.546,33 m ²	55,1 %
Private Grünfläche	3.614,21 m ²	43,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche „Straßenverkehrsfläche“	59,34 m ²	0,7 %
Private Verkehrsfläche „Parkplatz“	22,8 m ²	0,3 %
Gesamtsumme Geltungsbereich	8.242,68 m²	100 %

9. Anlagen

- Umweltreport „Alte Straßenmeisterei“ (Stand 31.03.2025)
- Fachbeitrag Artenschutz „Alte Straßenmeisterei“ (Stand 31.03.2025)
- Regenwasserkonzeption „Alte Straßenmeisterei“ (Stand 31.03.2025)
- „Standorterweiterung Diehl Überlingen“ Mobilitätskonzept (Stand Januar 2025)