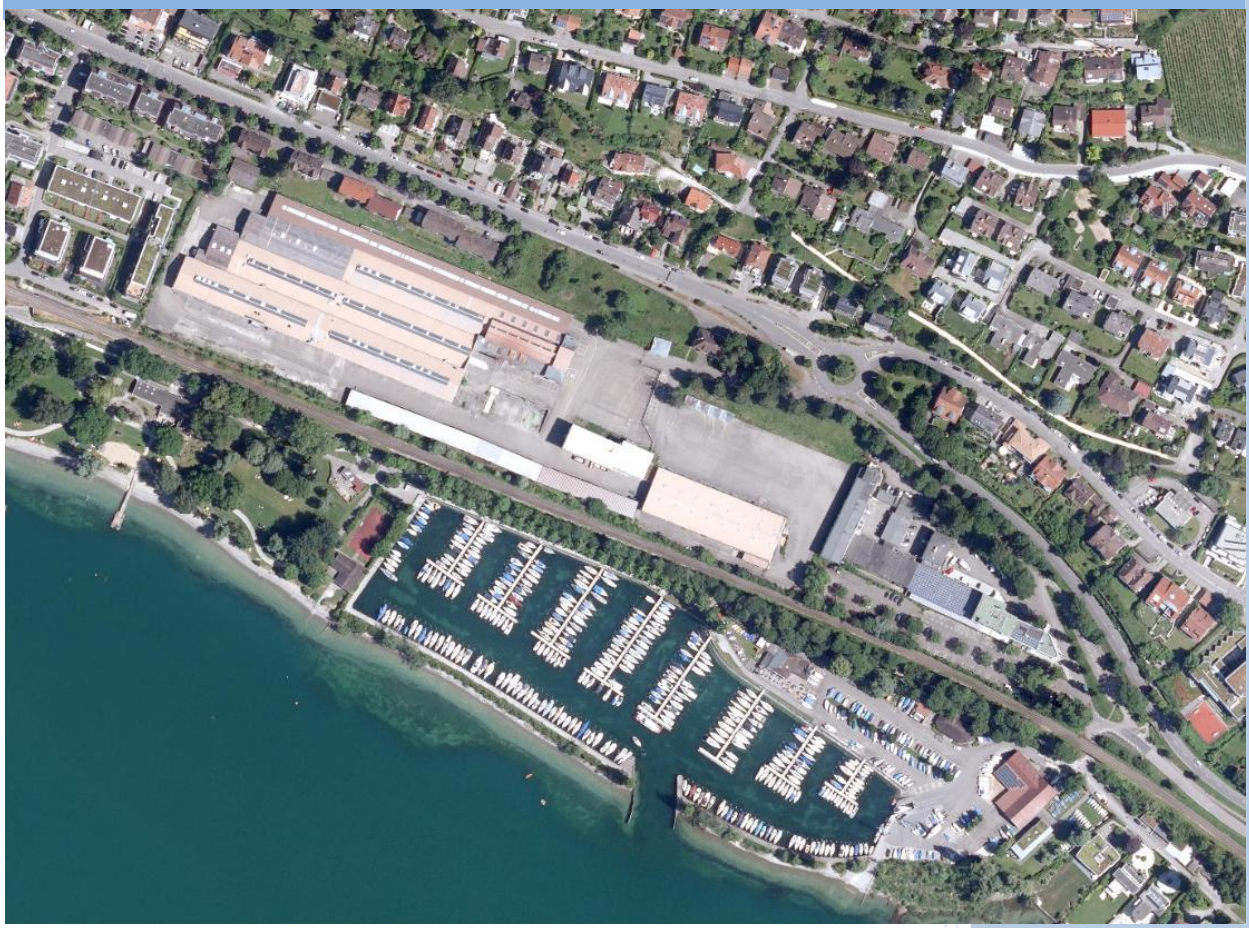
Stadt Überlingen / Bodensee

20. Mai 2025

Bebauungsplan `Kramer-Areal´

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Satzung –
Planungsrechtliche Festsetzungen mit Nebenzeichnungen–
Hinweise – Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften –
Begründung mit Umweltbericht– Rechtsplan– Grünordnungsplan



ARGE studio urbanek + BELT
Simon-Denk-Gasse 4-6/1/R01,
A-1090 Wien

studio boden
landschaftsarchitektur – städtebau
Annenstraße 53, A-8020 Graz,

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
88662 Überlingen, Aufkircher Straße 25

Anlagen:

- Sortimentsliste gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen (beschlossen am 17.09.2014)

- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Nußdorfer Straße, Kramer-Werke Überlingen
  R. Hinkelbein, 70794 Filderstadt, 08.07.2019, im Auftrag von HPC AG)

- Umnutzung des Geländes der ehemaligen Kramer-Werke in Überlingen, Bodenseekreis,
  Gesamtdarstellung der bisherigen Altlastenuntersuchungen (`Ausgangslage Altlasten´) mit orientierenden Hinweisen zu den Baugrundverhältnissen
  (HPC AG, 88214 Ravensburg, 03.05.2021)

- Umnutzung des Geländes der ehemaligen Kramer-Werke in Überlingen, Bodenseekreis,
  orientierende Baugrunduntersuchung - Geotechnischer Bericht -
  (HPC AG, 88214 Ravensburg, 22.12.2021)

- Bebauungsplan Kramer-Areal – Prognose von Schallimmissionen
  (DEKRA Automobil GmbH, Stuttgart, 07.10.2024)

- Erläuterungsbericht Regenwassermanagement
  (studio Boden, A – 8020 Graz, 20.01.2025)

Satzung

der Stadt Überlingen / Bodensee über die Aufstellung des Bebauungsplanes

`Kramer - Areal´

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen / Bodensee hat am 21.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes `Kramer - Areal´ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1.	dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dem Rechtsplan M 1 : 500 und den Nebenzeichnungen Nr. 1 - …	vom 20.05.2025,
2.	den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften	vom 20.05.2025,
3.	dem Grünordnungsplan	vom 20.052025,

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1.	Begründung	vom 20.05.2025,
2.	Umweltbericht	vom 20.05.2025,
3.	Pflanzenliste	vom 20.05.2025.

§ 3

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes `Nussdorfer Straße´ außer Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen / Bodensee, den …… .....
Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- MU = Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Im gesamten ausgewiesenen `Urbanen Gebiet´ (MU) gilt, dass Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als Sonderform der gewerblichen Nutzung nicht zulässig sind.

Im gesamten ausgewiesenen `Urbanen Gebiet´ (MU) sind Einzelhandelsnutzungen nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. dem am 17.09.2014 beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind ausschließlich als Randsortimente bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel ist bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6a (3) ausgeführte Ausnahmen – Vergnügungsstätten, Tankstellen im gesamten ausgewiesenen `Urbanen Gebiet´ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Zusätzlich gilt:

- MU 1

Im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss sind ausschließlich Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie gastronomische Nutzungen zulässig.

- MU 2

Im Erdgeschoss sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen und im ersten Obergeschoss sind überwiegend Anlagen für gesundheitliche Zwecke, zulässig.

- MU 3

Im Erdgeschoss sowie im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig.

- MU 4

In den Erdgeschossen sind an den zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung = Fußgängerbereich zugewandten Gebäudeseiten auf einer Grundfläche von jeweils mindestens 100 m² ausschließlich Einzelhandels- oder gewerbliche Nutzungen zulässig.

- MU 5

Es sind ausschließlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gastronomische und Einzelhandelsnutzungen zulässig. Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes sind im MU 5 bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m² zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- zulässigen Grundfläche (GR),
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)

Die jeweils zulässige Grundfläche (GR) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche kann ausschließlich mit Balkonen, Laubengängen und Terrassen insgesamt um maximal 30 % überschritten werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe der Gebäude (Gh).

Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und der Oberkante der Dachtraufe bzw. Attika.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzte jeweilige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden). Von den festgesetzten Fußbodenhöhen darf um jeweils 0,30 m nach oben und unten abgewichen werden.

Die festgesetzten Gesamthöhen dürfen auf einer Fläche von maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche durch Treppenhäuser, Aufzüge, technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen) und Pergolen um bis zu 2,50 m überschritten werden, wenn diese Anlagen mindestens 2 m von der Attika-Innenkante zurückgesetzt sind. Diese Flächenbegrenzung gilt nicht für Solaranlagen.

Die Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhen ist für Solaranlagen um 1,50 m zulässig.

2.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenzen durch vorspringende Gebäudeteile und bauliche Nebenanlagen ist nicht zulässig, sofern sie nicht in anderen Festsetzungen dieser Ziffer 2.0 ausdrücklich erlaubt sind.

Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z. B. Mülleimer, Fahrrad-Abstellbügel etc.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Automaten und Paketverteilungsstationen sind unter den Maßgaben der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.0 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1 Balkone und Laubengänge

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Laubengänge mit den zugehörigen Außentreppen ist gem. Nebenzeichnung Nr. 1 zulässig.

2.2 Terrassen

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist gem. Nebenzeichnung Nr. 2 zulässig.

Die gem. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

3.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen.

3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen als:

- Öffentlicher Fußgängerbereich,
- öffentlicher Fußweg. Von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und im Grünordnungsplan dargestellten Lage der Fußwege darf abgewichen werden.

Innerhalb der mit Zweckbestimmung `Uferlandschaft´ festgesetzten öffentlichen Grünfläche (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.1) ist ein 1,50 m breiter Fußweg in wasserdurchlässiger Bauweise in West-Ost-Richtung anzulegen.

3.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfahrtsbereiche in die Tiefgaragen als Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen ausgewiesen.

4.0 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 11 BauNVO)

Stellplätze, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind innerhalb der Baufenster und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Mit Ausnahme der drei östlichen mit * gekennzeichneten Baufenster gilt im gesamten ausgewiesenen `Urbanen Gebiet´ (MU), dass die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nicht zulässig ist. Sie sind auch innerhalb der festgesetzten Baufenster nicht zulässig.

Die außerhalb von Gebäuden und Verkehrsflächen gelegenen Bereiche der Tiefgarage sind außerhalb der festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen erdüberdeckt mit einem durchwurzelbaren Substratauftrag von mindestens 0,70 m auszuführen.

Für im Bereich der Tiefgarage festgesetzte Pflanzgebote gilt:

Für Kleinbäume gem. Pflanzenliste beträgt der Mindestsubstratauftrag (durchwurzelbar) 100 cm mit einem Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³.

Für mittelgroße + große Bäume gem. Pflanzenliste beträgt der Mindestsubstratauftrag (durchwurzelbar) 150 cm mit einem Wurzelraumvolumen von mindestens 50 m³.

5.0 Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen für die Abfallbeseitigung als

- Müll-Sammelstelle und Abstellfläche für Müllbehälter

festgesetzt.

6.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser als

- Flächen für die Anlage von Retentions-, Ableitungs- und Versickerungsmulden,
- Flächen für die Anlage unterirdischer Speicher- und Versickerungselemente

festgesetzt.

Im Rahmen der Entwässerungsgenehmigungsverfahren sind auf den Baugrundstücken Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen (Anstauhöhe max. 0,30 m).

Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

Die im Plangebiet erforderlichen Notüberläufe sind an den Liebernenwiesgraben anzuschließen, der östlich des Plangebietes verläuft und in den Bodensee mündet.

7.0 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen, sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Stadtgärten,
- Uferlandschaft,

festgesetzt.

Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen, gem. Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen, sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- private Gärten

festgesetzt.

Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen, gem. Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die den jeweiligen Gebäuden zugeordneten Grünflächen sind spätestens in der nach dem Bezug folgenden Vegetationsperiode anzulegen.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung `private Gärten´ dürfen für Hauszugänge auf einer Breite von maximal 2,50 m unterbrochen werden.

8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.
- Die ordnungsgemäße Entsorgung / Deponierung von belastetem Aushubmaterial ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8.2 Fäll- und Rodearbeiten

Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten dürfen nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. BNatSchG, d. h. nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1 März, ausgeführt werden.

8.3 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs), Farbtemperatur unter 3000 Kelvin). Die Beleuchtungseinrichtungen müssen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen. Sie sind so zu positionieren, dass sie nicht in Richtung der ausgewiesenen Grünflächen abstrahlen.

Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40°C nicht überschreiten.

Nach oben gerichtete Beleuchtungen sind nicht zulässig.

8.4 Artenschutz

8.4.1 Vögel

Für die entfallenden Habitatbäume sind vor deren Rodung insgesamt neun Vogelnistkästen an zu erhaltenden Bestandsbäumen anzubringen:

- 3 St Fluglochweite 32 mm für Kohl-, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Feld- und Haussperling,
- 3 St. Fluglochweite 26 mm für Kleinmeisenarten,
- 3 St. Flugloch oval für Gartenrotschwanz.

Die Kästen sind an den Südost- oder Ostseiten der Bäume unterzubringen, direkte Sonneneinstrahlung ist zu vermeiden. Die Standorte sind mit einer Fachperson festzulegen. Alle Nistkästen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.

- 42 St. Mehlschwalbennester (Maße ca. B = 46 cm x H = 11 cm x T = 14 cm) an den Süd- und Ostseiten der neuen Gebäude (nur an Gebäuden mit freien Anflugmöglichkeiten.

Die Anbringung muss unter Anleitung einer Fachperson erfolgen.

8.5 Schutz vor Vogelschlag

Zusammenhängende Glasflächen ab 5 m² an der Gebäudeaußenhülle sind zu untergliedern oder durch technische Maßnahmen sichtbar zu machen (z. B. Sandstrahlen, Ätzen, Digital- oder Siebdruck).

Es ist der aktuelle Stand der Wissenschaft für Glasflächen anzuwenden z. B. Hinweise der Vogelwarte CH-6204 Sempach.

9.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Leitungsrecht wie folgt festgesetzt:

- 1 = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Überlingen für die Verlegung eines Sammelkanals zwischen der Nußdorfer Straße und dem südlich des Plangebietes verlaufenden Ufersammlers.

  Überbaute Trassenabschnitte sind baulich so auszuführen, dass die Zugänglichkeit des Sammelkanals gewährleistet ist (z.B. Verlegung innerhalb der Bodenplatten in einer überdeckten Aussparung).

- 2 = Fahrrecht zugunsten der Stadt Überlingen sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen, als Wendefläche für Fahrzeuge.

10.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

10.1 Lärmschutz

Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftingen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zugrunde zu legen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich in Abhängigkeit von der Raumart nach folgender Formel der DIN 4109-1 [1]; $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$.

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, in Beherbergungs-stätten, Unterrichts-räume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 35 db	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind

$R'_{w,ges}$ = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume, Büroräume und Ähnliches.

Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von L_a > 65 dB(A) schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. Durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel „La“ (gemäß DIN 4109, Fassung 01/2018) vorliegt. Je nach vorliegendem maßgeblichen Außenlärmpegel „La“ errechnet sich dann nach der in Punkt 1 aufgeführten Formel die Anforderung an das Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 07.10.2024, Az.: 24800/555043317-B01.

11.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Pflanzgebote für Bäume gem. Grünordnungsplan und Pflanzenliste festgesetzt. Von den festgesetzten Standorten kann in jede Richtung um maximal 5 m abgewichen werden.

Die Baumstandorte müssen ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 16 m³ aufweisen.

Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Standorte für zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik, insbesondere ein wirksamer Stammschutz und ausreichend dimensionierte, nicht verschiebbare Schutzzäune, vorzusehen.

Bei Abgrabungen, die an den äußeren Kronendurchmesser heranreichen, sind sog. `Wurzelvorhänge´ zu erstellen.

Nicht vermeidbare Eingriffe in den Wurzelbereich sind unter fachlicher Begleitung eines Baumsachverständigen durchzuführen

Das Befahren und Ablagern von Material innerhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig.

Die Bäume sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen. Für jeden abgängigen Baum sind zwei Bäume neu zu pflanzen.

Ausgefertigt:

Überlingen / Bodensee, den …… .....
Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen, mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Grünordnung / Freiflächengestaltung

In jedem Baugesuch ist die Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung nachzuweisen. Die Baugesuche müssen jeweils einen Freiflächengestaltungsplan enthalten.

3. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich 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). Für Grund-(Hang-/Schicht-) wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im

Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5. Bodenschutz

Bodenarbeiten sollen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlags-freier Witterung erfolgen. Baustellenzufahrten, Baustelleneinrichtungen und Zwischenlager sind nur auf bereits befestigten Flächen bzw. auf Flächen, die für die Bebauung und für Erschließungsflächen in Anspruch genommen werden, zulässig.

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Beim Aufgraben ist der Boden getrennt zu lagern und falls altlastenfrei wieder zu verwenden. Dies erfolgt im Sinne der DIN 19639, wonach ebenfalls eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) notwendig wird. Diese erarbeitet im Zuge der Baugenehmigung ein Bodenschutzkonzept. Weiterhin findet die DIN 19731 Anwendung. Diese besagt, wie der Boden aufzutrennen und zu lagern ist, und wie eine optimale Rückverdichtung des Bodens nach Einbau der Verrohrung durchzuführen ist. Dies wird durch die bodenkundliche Baubegleitung überwacht.

6. Ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz sind von einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

7. Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen und Altlasten

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.

Die Altlasten sind fachgerecht zu beproben und zu entsorgen. Ein Altlastenentsorgungskonzept ist im Zuge der Baugenehmigung zu erarbeiten.

Baumaschinen und Geräte, die für die Arbeiten im Gewässer eingesetzt werden, sind vor Beginn der Arbeiten auf einem geeigneten Waschplatz von Treibstoff-, Öl- und Schmierstoffrück-ständen zu reinigen. Für die Arbeiten sind Baumaschinen einzusetzen, deren Hydrauliksystem mit einer biologisch abbaubaren Hydraulikflüssigkeit befüllt ist. Die Hydraulikflüssigkeit darf nicht wasserlöslich sein.

Pflanzenliste
(Baumpflanzungen gem. Grünordnungsplan)

Kulturlandschaft

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., m. B., STU 16/18

Bäume 2. Ordnung:

Walnuss	Juglans regia in Sorten
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Bäume 3. Ordnung:

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wild-Birne	Pyrus communis

Öffentliche Grünflächen - Uferlandschaft

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv. m. B. STU 16/18 oder mehrstämmig, Höhe 350 – 400cm

Bäume 1. Ordnung:

Grau-Erle	Alnus incana
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Zitter-Pappel	Populus tremula

Bäume 3. Ordnung:

Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Traubenkirsche	Prunus padus

Private Grünflächen – Hofplateau + Gartenhöfe

Mindestqualität: Hochstamm, Solitär, 3xv., m. B., STU 16/18

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Winter-Linde	Tilia cordata ‘Greenspire’
	Tilia cordata `Erecta´

Bäume 3. Ordnung

Winter-Linde	Tilia cordata ‘Rancho’
Feld-Ahorn	Acer campestre ‘Elsrijk’

Quartierseingang Ost

Mindestqualität: Hochstamm, Solitär, 3xv., m. B., STU 18/20

Bäume 1. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris

Bäume 2. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Öffentliche Grünflächen – Stadtgarten West

Mindestqualität: Hochstamm, Solitär, 3xv., m. B., STU 16/18

Bäume 1. Ordnung:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sumpf-Esche	Fraxinus pennsylvanica in Sorten
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Bäume 2. Ordnung

Geweihbaum	Gymnocladus dioicus
Japanischer Schnurbaum	Sophora japonica `Regent´

Hallengarten

Mindestqualität: Hochstamm, Solitär, 3xv., m. B., STU 18/20
oder mehrstämmig, Solitär, 3xv. 400 – 450cm Höhe

Bäume 1. Ordnung:

Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Ginko	Ginkgo biloba
Japanischer Kuchenbaum	Cercidiphyllum japonicum

Bäume 2. Ordnung:

Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Herbst-Flammen-Ahorn	Acer freemanii in Sorten

Öffentliche Grünflächen – Stadtgarten Ost

Mindestqualität: Hochstamm, Solitär, 3xv., m.B., STU 16/18

Bäume 1. Ordnung

Ulme	Ulmus hybride ‘New Horizon’
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur

Bäume 2. Ordnung:

Gleditsie	Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘
Schm. Stadt-Ulme	Ulmus hollandica `Lobel´

Nußdorfer Straße und Promenaden

Mindestqualität: Hochstamm, Solitär, 3xv., m.B., STU 18/20)

Bäume 1. Ordnung:

Winter-Linde	Tilia cordata in Sorten
Silber-Linde	Tilia tomentosa ‚Brabant‘

Dachbegrünung extensiv (Solar-Gründach)

Beschreibung: Solar-Gründach auf oberster Dachebene,
Durchwurzelbarer Aufbau mind. 20cm

Beispielhafte Leitarten:

Wildblumen mind. 50% (Insg. mind. 30 verschiedene Arten):

Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Färber-Hundskamille	Anthemis tinctoria
Scabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
Kartäusernelke	Dianthus carthusianorum
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Wald-Erdbeere	Fragaria vesca
Wilder Majoran	Origanum vulgare
Gewöhnliche Prunelle	Prunella vulgaris
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Nickendes Leimkraut	Silene nutans
Edel-Gamander	Teucrium chamaedrys
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Sand-Thymian	Thymus serpyllum

Wildgräser:

Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Dach-Trespe	Bromus tectorum
Blaugrüne Segge	Carex flacca
Wimpern-Perlgras	Melica ciliata

Dachbegrünung intensiv (Dachgärten / Dachterrassen)

Beschreibung: Intensiv begrünte Dächer als Gemeinschaftsdächer
Durchwurzelbarer Aufbau mind. 40cm,
Durchwurzelbarer Aufbau für Bäume, wenn Baumpflanzungen vorgesehen sind: Bäume 1. + 2. Ordnung mind. 150cm, Bäume 3. Ordnung mind. 100cm.

Beispielhafte Leitarten:

Bäume 3. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Prunus sargentii	Berg-Kirsche
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Kobus-Magnolie	Magnolia kobus

Sträucher:

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rosmarin-Weide	Salix rosmarinifolia

Stauden:

Agastache rugosa	Duftnessel
Aster ageratoides ‘Asran’	Aster
Phlomis tuberosa	Brandkraut

Gräser:

Calamagrostis brachytricha	Diamantgras
Panicum virgatum	Rutenhirse

Öffentliche und private Grünfläche –-Artenreiche Magerwiese

Einsatzort: Extensive Grünflächen in Randbereichen

Beispielhafte Leitarten:

Wildblumen Anteil 20% (Insgesamt mind. 25 verschiedene Arten)

Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
Kriechender Günsel	Ajuga reptans
Wiesen-Schaumkraut	Cardamine pratensis
Wiesen-Margarite	Leucanthemum vulgare
Weg-Malve	Malva neglecta
Mittlerer Wegerich	Plantago media
Wiesen-Salbei)	Salvia pratensis
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Arznei-Feld-Thymian	Thymus pulegioides
Gamander-Ehrenpreis	Veronica chamaedrys

Wildgräser Anteil 80%

Rotes Straußgras	Agrostis capillaris
Weide-Kammgras	Cynosurus cristatus
Westfälischer Schwingel	Festuca guestfalica
Horst-Rotschwingel	Festuca rubra
Wiesen-Rispengras	Poa pratensis

Pflege: Mahd 3 – 5 x / Jahr, Wuchshöhe 30 – 60cm

Private Grünfläche – private Gärten / Heckenpflanzen

Mindestqualität: Heckenpflanze geschnitten, 2 xv, mit Ballen, Höhe 100-125

Arten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica

Maximale Höhe 120cm

Öffentliche Grünfläche – Stadtgarten / Einsaaten

Einsatzort: Öffentliche, intensiv genutzte Grünflächen

Beschreibung: Parkrasen als Gebrauchsrasen-Kräuterrasen entsprechend der Regel-Saatgut-Mischung RSM 2.4, breites Artenspektrum mit 17% Kräuteranteil

Artenzusammensetzung in Gew. - %:

Gräser:

5%	Rotes Straußgras	Agrostis capillaris
3%	Deutsches Weidelgras	Lolium perenne
45%	Rotschwingel	Festuca rubra ssp. rubra
10%	Raubl. Schafschwingel	Festuca trachyphylla
20%	Wiesen-Rispengras	Poa pratensis

Kräuter 17%, z. B:

Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
Gänseblümchen	Bellis perennis
Mittlerer Wegerich	Plantago media
Kleine Braunelle	Prunella vulgaris
Arznei-Feld-Thymian	Thymus pulegioides)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Beschreibung: Pflanzflächen mit ausdauernden, mehrjährigen Stauden, Gräsern, ggf. auch Farnen, robuste Arten, die sich für den Einsatz im öffentlichen Raum eignen

Mindestqualität: Container/Topf 1 Liter

Beispielhafte Leitarten:

Stauden:

Wild-Aster	Aster ageratoides ‘Asran‘
Herbst-Anemone	Anemone hupehensis var. Japonica ‘Pamina’
Storchenschnabel	Geranium macorrhizum ‘Spessart‘
Taglilie	Hemerocallis x cultorum ‘Cool It’
Mac. Witwenblume	Knautia macedonica
Brandkraut	Phlomis tuberosa ‘Amazone’
Muskatellersalbei	Salvia sclarea
Großer Wiesenknopf	Sanguisorba officinalis
Weiße Königskerze	Verbascum nigrum ‘Album‘

Gräser:

Silberährengras	Achnatherum calamagrostis
Riesen-Pfeiffengras	Molinia caerulea subsp. Arundinacea 'Transparent'
Rutenhirse	Panicum virgatum ‘Heavy Metall’

Flächen zur Anlage regenwasserbewirtschaftender Elemente (unterirdische Speicher- und Versickerungselemente)

Beschreibung: Hochstaudenflur für den Gewässerrand,
Pflanzenarten müssen eine zeitweilige Überflutung überdauern können.

Beispielhafte Leitarten:

Wildblumen 50% (Insgesamt mind. 25 verschiedene Arten):

Wiesen-Kerbel	Anthriscus sylvestris
Echtes Mädesüß	Filipendula ulmaria
Gewöhnlicher Blutweiderich	Lythrum salicaria
Großer Wiesenknopf	Sanguisorba officinalis
Sumpf-Ziest	Stachys palustris

Wildgräser 50% (ingesamt mind. 10 verschiedene Arten)

Wiesen-Fuchsschwanz	Alopecurus pratensis
Wolliges Honiggras	Holcus lanatus
Flatterbinse	Juncus effusus
Sumpf-Rispengras	Poa palustris
Goldhafer	Trisetum flavescens

Herkunft Saatgut Ursprungsgebiet Saatgut – „Südliches Alpenvorland“ gemäß Ursprungskarte Bundesamt für Naturschutz

Retentions-, Ableitungs- und Versickerungsmulden

Beschreibung: Einsatz in bepflanzten Retentionselementen wie Versickerungsmulde, Mulden-Rigolen-Element, Tiefbeet, Tiefbeet-Rigole. Arten müssen für wechselfeuchte Standorte geeignet sein.

Beispielhafte Leitarten:

Stauden:

Kerzenknöterich	Bistorta amplexicaulis 'Firetail'
Gold-Wolfsmilch	Euphorbia polychroma
Wiesen-Storchschnabel	Geranium pratense ‘Johnsons Blue‘
Taglilien	Hemerocallis in Sorten
Steppen-Iris	Iris spuria

Gräser:

Sandrohr	Calamagrostis x acutiflora ‘Karl Foerster’
Blaues Pfeifengras	Molinia caerulea
Ruten-Hirse	Panicum virgatum ‘Rotstrahlbusch‘

Fassadenbegrünung

Beschreibung: Bodengebunden oder Tröge auf unterschiedlichen Geschossebenen, Begrünung von mind. 15% der Fassadenflächen, vorwiegend Schlingpflanzen (Blattstielranker, Sprossranker, Schlinger) aber auch hängende Pflanzen

Beispielhafte Leitarten:

Kletterpflanzen:

Amerik. Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Berg-Waldrebe	Clematis montana
Alpen-Waldrebe	Clematis alpina
Fingerblättrige Akebie	Akebia quinata

Hängende Pflanzen

Winter-Jasmin	Jasminum nudiflorum

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.0 Werbeanlagen, Automaten
4.0 Gestaltung der Freiflächen
5.0 Elektrische Freileitungen
6.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Kramer-Areal´ in Überlingen / Bodensee.

2.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform

Zulässig sind

- begrünte Flachdächer, Dachneigung 0° - 5°.
- Satteldach für das im ausgewiesenen MU 2 gelegene Bestandsgebäude.

Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung müssen einen durchwurzelbaren Substratauftrag von mindestens 20 cm Stärke umfassen.

Bei Flachdächern mit intensiver Dachbegrünung beträgt der Mindest-Substratauftrag (durchwurzelbar) 40 cm.

Baumpflanzungen (sofern vorgesehen) gem. zeichnerischem Teil des Bebauungsplanes, Grünordnungsplan und darüber hinaus vorgesehene Baumpflanzungen auf begrünten Dächern und Decken:

- Kleinbäume
  Mindestsubstratauftrag (durchwurzelbar) 100 cm mit einem Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³.
- Mittelgroße + große Bäume
  Mindestsubstratauftrag (durchwurzelbar) 150 cm mit einem Wurzelraumvolumen von mindestens 50 m³.

10 % der jeweils extensiv begrünten Dachfläche sind mit biodiversitätsfördernden Elementen auszustatten – Sandlinsen, Grobkiesbeete, Insekten-Nisthilfen, Totholzhaufen.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ausschließlich als Treppenhäuser, technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten und im Bereich gemeinschaftlich genutzter Dachgärten als Pergolen zulässig.

2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Fassadenverkleidungen dürfen nicht aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzenden oder glasierten Materialien bestehen.

Die Sockelgeschosse der Gebäude sind gem. Nebenzeichnung Nr. 3 wie folgt anzulegen:

- I = bei den rot gekennzeichneten Abschnitten der Baukörper Farb- oder Materialwechsel der Sockelfassade bei Geschäfts- und Hauszugängen,
- J = bei den blau gekennzeichneten Abschnitten der Baukörper Farb- oder Materialwechsel der Sockelfassade im Gartengeschoss.

Die Gebäude im ausgewiesenen Urbanen Gebiet MU 3 und MU 5 müssen in den Erd- und Gartengeschossen an drei Seiten einen Rücksprung von mindestens 1,80 m aufweisen (Arkaden):

- MU 3 – an der Süd-, Ost- und Nordseite,
- MU 5 – an der Süd-, West und Nordseite

Die Sockelgeschosse der in der Nebenzeichnung Nr. 4 markierten Gebäude müssen eine Mindesthöhe wie folgt einhalten:

- K = bei den grün gekennzeichneten Abschnitten der Baukörper Fußbodenoberkante des 1. Obergeschosses mindestens 3,15 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH),
- L = bei den orange gekennzeichneten Abschnitten der Baukörper Fußbodenoberkante des 1. Obergeschosses mindestens 3,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Bei den Gebäuden im ausgewiesenen Urbanen Gebiet MU 3 und MU 5 sind mindestens 15 % der Fassadenfläche dauerhaft gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.4 Farbgestaltung

Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- **abgetöntes Weiß** aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %
- **reines Grau** mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 %
- Farben aus dem **Farbbereich von Gelb bis Gelbrot** mit einem Schwarzanteil von mindestens 15 % und höchstens 30 % und einem Buntanteil von max. 20%.

Zusätzlich können folgende Farben verwendet werden:

- S 3030-Y10R, S 4010-Y10R, S 4030-Y10R, S 4020-Y20R, S 4020-Y70R, S 3030-Y70R,
- Farben aus dem **Farbbereich von Grün bis Grüngelb** mit einem Schwarzanteil von mindestens 15 % und höchstens 30 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %.

Zusätzlich können folgende Farben verwendet werden:

- S 4020-G10Y, S 3020-G40Y, S 3030-G40Y, S 4030-G70Y, S 3030-G80Y.

Ausnahmen sind zulässig, wenn Gebäude oder deren Fassaden aus Holz oder anderen nachwachsenden Baustoffen mit geringem Ausstoß von Treibhausgasen oder monolithisch (Lehm, Mauerwerk, Dämmbeton) hergestellt werden.

Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist mit geeigneten Unterlagen er Nachweis zu erbringen, dass die Vorschriften zur Farbgestaltung eingehalten sind.

3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Mit Ausnahme einer zentralen Gemeinschaftseinrichtung dürfen sie eine Fläche von jeweils maximal 5 m² aufweisen und sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig, und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Die vorhandene Werbeschrift (Firmenemblem) der ehemaligen Kramer-Werke genießt Bestandsschutz.

Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenabschnittes und eine Gesamthöhe von 40 cm nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m² Größe.

Im Plangebiet ist eine zentrale gemeinschaftliche Werbeeinrichtung zulässig, die im nahen Umfeld des östlichen Quartiereingangs / Kreisverkehr an der Nußdorfer Straße anzuordnen ist. Sie darf eine Höhe von 5,00 m und eine Fläche von 4 m² nicht überschreiten.

Mit Ausnahme der zentralen Gemeinschaftseinrichtung ist Je werbender Einrichtung nur eine Werbeanlage zulässig.

Automaten im Freibereich müssen an eine Gebäude-Außenwand anschließen.

4.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Mit Ausnahme der festgesetzten Urbanen Gebiete MU 3 und MU 5 sind bei jedem Bauvorhaben mindestens 40 % der außerhalb der Baugrenzen gelegenen Freiflächen im Urbanen Gebiet als Rasen- oder Pflanzflächen zu bepflanzen.

Flächige Kies- oder Schotteranschüttungen sind nicht zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Pkw Stellplätze, sowie private Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zugunsten der Anpassung an die Folgen des Klimawandels, und um einer Aufheizung der Flächen im Sommer entgegenzuwirken, ist ein Albedo-Wert (%-Anteil der reflektierten Lichteinstrahlung) von 20 % bis 40 % einzuhalten.

Wasserführende Elemente entlang der öffentlichen Fußgängerbereiche sind nur als offene Mulden zulässig. Der Überstand von Randeinfassungen darf maximal 3 cm über der Oberkante der befestigten Fläche umfassen.

Ausstattungselemente für Freianlagen und Spielgeräte sind zu mindestens 2/3 aus Holz herzustellen. Konstruktionen, die überwiegend aus Metall- oder Kunststoffmaterialien gefertigt sind, sind nicht zulässig.

4.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Einfriedungen sind nur im Bereich der im Bebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung `private Gärten´ wie folgt zulässig:

- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste, bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m,
- einfache Maschendraht, - Holz - oder Stabgitterzäune, die in die Hecke integriert sind und die Höhe der Hecke nicht überschreiten dürfen.

Gabionen, geschlossene Metall- oder Kunststoffelemente, und freistehende Zäune sind nicht zulässig.

Für die Freianlagen einer Kindertagesstätte ist ein bis zu 1,60 m hoher Maschendraht-, Holz- oder Stabgitterzaun zulässig, der in eine Hecke gem. Pflanzenliste zu integrieren ist.

Zäune sind mit einem Abstand zum Gelände hin von mindestens 15 cm für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

6.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen.

Gem. § 37 (1) LBO kann einer der erforderlichen Stellplätze durch die Herstellung von 4 zusätzlichen Fahrrad-Stellplätzen ersetzt werden.

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohneinheiten fertig gestellt sein.

Ausgefertigt:

Überlingen / Bodensee, den …… .....
Jan Zeitler, Oberbürgermeister