

Bebauungsplan `Kramer-Areal`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Satzung –

Planungsrechtliche Festsetzungen mit Nebenzeichnungen–

Hinweise – Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften –

Begründung mit Umweltbericht– Rechtsplan– Grünordnungsplan



**Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung
sind gelb unterlegt:**

Seiten 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 28

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:

- Sortimentliste 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)
- Stellungnahme zur geplanten Wohnbebauung (ohne UG) auf dem Flurstück 2888/68 in Verbindung mit dem LHKW-Schaden hinsichtlich Wirkungspfad Boden – Mensch, Boden – Grundwasser
(HPC AG, 88214 Ravensburg, 23.01.2026)
- 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, 18.03.2026)

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 30.01.2026,
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 30.01.2026,
3. dem Grünordnungsplan vom 30.01.2026,

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 30.01.2026,
2. Umweltbericht vom 30.01.2026,
3. Pflanzenliste vom 30.01.2026.

§ 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 beigelegt.

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.

Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge gelten nicht als Tankstellen, sofern sie ausschließlich dem elektrischen Laden von Fahrzeugen dienen und keine weiteren tankstellentypischen Nutzungen (z. B. Verkauf von Kraftstoffen, Servicebetrieb, Waschanlagen, Shopbetrieb) aufweisen.

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 = Fußgänger- und Fahrradbereich 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 Fußgänger- und Fahrradbereich,
- 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.

Im MU* sind Stellplätze innerhalb der festgesetzten Baufenster in den Erdgeschossen 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:

- Aufgrund der nachgewiesenen und möglicher weiterer Schadstoffanreicherungen im Boden ist bei Vorhaben, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Sollte im baurechtlichen Verfahren eine Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde nicht vorgesehen sein, ist mit den vorzulegenden Antragsunterlagen/Bauvorlagen auch eine Bestätigung der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen, dass der Umgang mit und die Wiederverwendung des anfallenden Bodenaushubs mit der Behörde abgestimmt wurde.

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 28./ 29. Februar, 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 maximal 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.

Im Geltungsbereich ist das direkte Anstrahlen von Baum- und Heckenstrukturen sowie von Wänden (z.B. durch nach oben gerichtete Außenstrahler) nicht zulässig.

Beleuchtungsanlagen an Treppen und Wegen innerhalb der Baufelder sind nicht dauerhaft zu beleuchten, sondern mit Bewegungsmeldern auszustatten.

Beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sowie Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

8.4 Artenschutz

8.4.1 Vögel

Für die entfallenden Habitatbäume sind vor deren Rodung insgesamt neun Vogelnistkästen an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten, 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) innerhalb eines Mehlschwalbenturmes auf dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standort. Der Mehlschwalbenturm ist nach dem Abschluss der Bauarbeiten dauerhaft zu erhalten. Alternativ können die Mehlschwalbennester an den Süd- und Ostseiten der neuen Gebäude (nur an Gebäuden mit freien Anflugmöglichkeiten) angebracht werden.

Die Anbringung muss unter Anleitung einer Fachperson erfolgen.

8.4.2 Fledermäuse

Für die entfallenden Habitatbäume sind vor deren Rodung insgesamt 24 Fledermauskästen an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten, zu erhaltenden Bestandsbäumen anzubringen.

Anbringung an den Südost- oder Ostseiten der Bäume unter fachlicher Aufsicht, Mindesthöhe 2 m, freier Anflug.

Für gebäudebewohnende Fledermäuse sind an den neu entstehenden Gebäuden je vier Fledermausbretter bzw. Fassadenquartiere an den Außenwänden anzubringen.

Innenseite aus rauem, unbehandeltem Holz, Höhe jeweils 40 bis 60 cm, Breite über 60 cm breit, Spalt 1 bis 2 cm tief. Die Rückwand ist länger auszuführen (Anflugbrett). Anbringung an der Ost- bis Südseite der Gebäude unter fachlicher Aufsicht. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten.

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.

8.6 Vermeidung von Barrieren für Kleintiere

Barrieren und mögliche Fallenwirkungen für Kleintiere sind zu vermeiden bzw. zu entschärfen und hierzu Fluchtmöglichkeiten an Kanten (Bordsteine) und engmaschige Gitterweiten bei Abflüssen, Gullys, Lichtschächten und ähnlichen Bauteilen vorzusehen.

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

8.7 Verlegung von Leitungen und Schutz von Gehölzen

Zum Schutz des vorhandenen und festgesetzten Baumbestandes sind unterirdische Leitungen Kanäle und Leitungen grundsätzlich innerhalb von befestigten Flächen (Wege, Platzflächen) zu verlegen.

Außerhalb befestigter Flächen ist die Verlegung von Leitungen und Kabeln unzulässig, wenn dadurch Wurzelräume von Bäumen beeinträchtigt werden können.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass

- eine Verlegung innerhalb befestigter Flächen technisch nicht möglich oder unzumutbar ist und
- geeignete Maßnahmen zum Schutz der Wurzelbereiche (z. B. grabenlose Verfahren, Wurzelschutzmaßnahmen nach einschlägigen Regelwerken wie DIN 18920 oder RAS SBB getroffen werden.

Die Lage von festgesetzten oder zu erhaltenden Bäumen sowie deren Schutzbereiche ist bei der Planung und Ausführung von Leitungen zu berücksichtigen.

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 Umweltwirkungen (§ 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 schutzbedürftigen 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

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ 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.

10.2 Altlasten

Für das im Südosten des Plangebietes gelegene Grundstück Fl. St. Nr. 2888/68 gilt aufgrund eines vorhandenen LHKW-Schadens:

- Gebäude dürfen nur ohne Keller errichtet werden,
- Ableitungsmulden für Niederschlagswasser sind nach unten abzudichten,
- außerhalb der Bebauung ist der anstehende Boden 30 cm unter GOK abzutragen,
- unterhalb des aufzutragenden Oberbodens ist ein Trennvlies zu verlegen.

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 m^3 aufweisen.

Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg und die erforderlichen Schutzabstände zur Bahnlinie sind zu beachten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gem. Pflanzenliste 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. Mit Baustelleneinrichtungs-, Lager- und Abstellflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Kronentraufe einzuhalten.

Die Bäume sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen. Bei erforderlichen Baumfällungen sind vorab artenschutzrechtliche Belange zu prüfen. Für jeden abgängigen Baum sind zwei Bäume neu zu pflanzen.

11.3 Dachbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Flachdächer (0-5° Dachneigung) sind zu begrünen.

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 begrüntem 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 begrüntem Dachfläche sind mit biodiversitätsfördernden Elementen auszustatten – Sandlinsen, Grobkiesbeete, Insekten-Nisthilfen, Totholzhaufen.

11.4 Fassadenbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

Im ausgewiesenen MU* sind die Nord-, Ost- und Westfassaden im Erdgeschoss außerhalb der Zufahrtsöffnungen als geschlossene Fassaden auszuführen und vollflächig gem. Pflanzenliste zu begrünen, wenn die Erdgeschosse für die Anlage von Pkw-Stellplätzen genutzt werden.

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.

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

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

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. Baumschutzmaßnahmen

Baumschutzmaßnahmen sind insbesondere in folgenden Bereichen notwendig:

- Südlich der Baumreihe entlang der Nußdorfer Straße,
- Grünfläche im nordöstlichen Geltungsbereich,
- Entlang der südlichen Plangebietsgrenze zum Schutz der Bepflanzung entlang der Bahnlinie,
- Einzelbaumschutz der Pflanzbindungen im Bereich der Zufahrt im Nordosten,
- 3 Pflanzbindungen im südöstlichen Geltungsbereich.

Für alle Bereiche sind ortsfeste Bauzäune anzubringen. Ist ein Eingriff in den Wurzelbereich unumgänglich, ist ein Wurzelvorhang fachgerecht anzubringen. Bevor Äste zurückgeschnitten werden, ist zu prüfen, ob diese hochgebunden werden können. Die konkreten Baumschutzmaßnahmen sind auf den weiteren Planungsebenen zu bestimmen und umzusetzen.

8. 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 Schmierstoffrückständen zu reinigen. Für die Arbeiten sind Baumaschinen einzusetzen, deren Hydrauliksystem mit einer biologisch abbaubaren Hydraulikflüssigkeit befüllt ist. Die Hydraulikflüssigkeit darf nicht wasserlöslich sein.

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 Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, 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.

10. Sammelkanal des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung

Im Südosten des Plangebietes verläuft ein Sammelkanal des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung zwischen den festgesetzten Baufenstern und der Bahnlinie der Bodenseegürtelbahn. Die Lage dieses Kanals ist bei allen Bauarbeiten zu berücksichtigen, ggfs. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Alle Arbeiten im Nahbereich des Kanals sind mit dem Zweckverband Abwasserbeseitigung abzustimmen.

11. Photovoltaik an Bahnanlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen und ggf. andere reflektierende Oberflächen sind zum Bahnbetriebsgelände hin blendfrei zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung von Eisenbahnbetriebspersonal ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Errichtung eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen oder die Anlagen im Zweifel zu entfernen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage oder anderer baulicher Anlagen oder deren Teile keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

12. Beleuchtung an Bahnanlagen

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

13. Außenbeleuchtungen

Zu empfehlen sind sog. Amber-LED-Leuchten (vgl. Umweltverträgliche Beleuchtung an öffentlichen Straßen, Wegen und Parkplätzen, Planungshilfe für Kommunen, Biosphärenreservat Rhön).

Erschließungsstraßen: Dauerlicht ist nach Möglichkeit zu vermeiden (z.B. durch Bewegungsmelder oder Abschaltzeiten). Die Technische Planungshilfe (Biosphärenreservat Rhön) empfiehlt, dass die Beleuchtung im Laufe der Nachtstunden (etwa ab 20 Uhr, spätestens ab 23 Uhr) mit Abnahme der Verkehrsdichte bedarfsorientiert heruntergeregelt wird, anzustreben ist eine Reduzierung um mindestens 70 %.

Für Wohnbereiche wird eine niedrigere, bernsteinfarbene Farbtemperatur von 1.700 bis 2.300 Kelvin sowie die Verwendung von LEDs statt Natriumdampfhochdrucklampen (siehe LNV-Infobrief „Schutz der Nacht“ vom August 2021, Seite 7 und 8) empfohlen. In Wohnbereichen reichen Lichtstärken von 3 bis 5 Lux mit Bewegungsmeldern aus, um Gehwege zu beleuchten. Die Lichtkörper sollen so tief und zielgerichtet wie möglich gebaut werden.

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

Geweißbaum	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
Blaugüne 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	<i>Acer campestre</i>
Eisenholzbaum	<i>Parrotia persica</i>
<i>Prunus sargentii</i>	Berg-Kirsche
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kobus-Magnolie	<i>Magnolia kobus</i>

Sträucher:

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

Stauden:

<i>Agastache rugosa</i>	Duftnessel
<i>Aster ageratoides</i> 'Asran'	Aster
<i>Phlomis tuberosa</i>	Brandkraut

Gräser:

<i>Calamagrostis brachytricha</i>	Diamantgras
<i>Panicum virgatum</i>	Rutenhirse

Öffentliche und private Grünfläche –Artenreiche Magerwiese

Einsatzort: Extensive Grünflächen in Randbereichen

Beispielhafte Leitarten:

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

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

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan `Kramer - Areal`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 18. März 2026

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 / Insaaten

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 'Amazon'
Muskatellersalbei	Salvia sclarea
Großer Wiesenknopf	Sanguisorba officinalis
Weißer 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% (Insgesamt 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	<i>Bistorta amplexicaulis</i> 'Firetail'
Gold-Wolfsmilch	<i>Euphorbia polychroma</i>
Wiesen-Storchnabel	<i>Geranium pratense</i> 'Johnsons Blue'
Taglilien	<i>Hemerocallis</i> in Sorten
Steppen-Iris	<i>Iris spuria</i>

Gräser:

Sandrohr	<i>Calamagrostis x acutiflora</i> 'Karl Foerster'
Blaues Pfeifengras	<i>Molinia caerulea</i>
Ruten-Hirse	<i>Panicum virgatum</i> '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	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Berg-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Alpen-Waldrebe	<i>Clematis alpina</i>
Fingerblättrige Akebie	<i>Akebia quinata</i>

Hängende Pflanzen

Winter-Jasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
---------------	----------------------------

Fassadenbegrünung im MU* (bei der Nutzung der Erdgeschosse als Pkw-Stellplätze)

Beschreibung: Bodengebunden, vollflächig im Erdgeschoss an den Nord-, Ost- und Westfassaden, im Bereich von der Verkehrsflächen Unterflur-Pflanzquartiere mit ausreichendem Wurzelraumvolumen
vorwiegend Schling-, Rank- und Kletterpflanzen

Beispielhafte Leitarten:

Amerik. Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Berg-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Alpen-Waldrebe	<i>Clematis alpina</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Fingerblättrige Akebie	<i>Akebia quinata</i>
Immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera henryi</i>
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>

Örtliche Bauvorschriften

Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung sind gelb unterlegt:

Seiten 1, 2, 5

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.

Die örtlichen Bauvorschriften sind so auszulegen und anzuwenden, dass die Nutzung erneuerbarer Energien sowie Maßnahmen zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz nicht verhindert oder unverhältnismäßig eingeschränkt werden.

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 1 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. Sie dürfen 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Diese Flächenbegrenzung gilt nicht für Solaranlagen.

2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Fassadenverkleidungen dürfen nicht aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzenden oder glasierten Materialien bestehen. Dies gilt nicht für Solaranlagen und Elemente bzw. Bauteile, die für die Fassadenbegrünung erforderlich sind.

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.

Im ausgewiesenen MU* sind die Nord-, Ost- und Westfassaden im Erdgeschoss außerhalb der Zufahrtsöffnungen als geschlossene Fassaden auszuführen und vollflächig gem. Pflanzenliste zu begrünen, wenn die Erdgeschosse für die Anlage von Pkw-Stellplätzen genutzt werden.

Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist mit geeigneten Unterlagen der Nachweis zu erbringen, dass die Vorschriften zur Fassaden- und Wandgestaltung eingehalten sind.

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 der 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.

Ausstattungs-elemente 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.

Entlang der südlichen Abgrenzung des Plangebietes ist ein bis zu 1,60m hoher Maschendraht-, Holz- oder Stabgitterzaun zulässig.

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