Grosse Kreisstadt Überlingen

Bebauungsplan

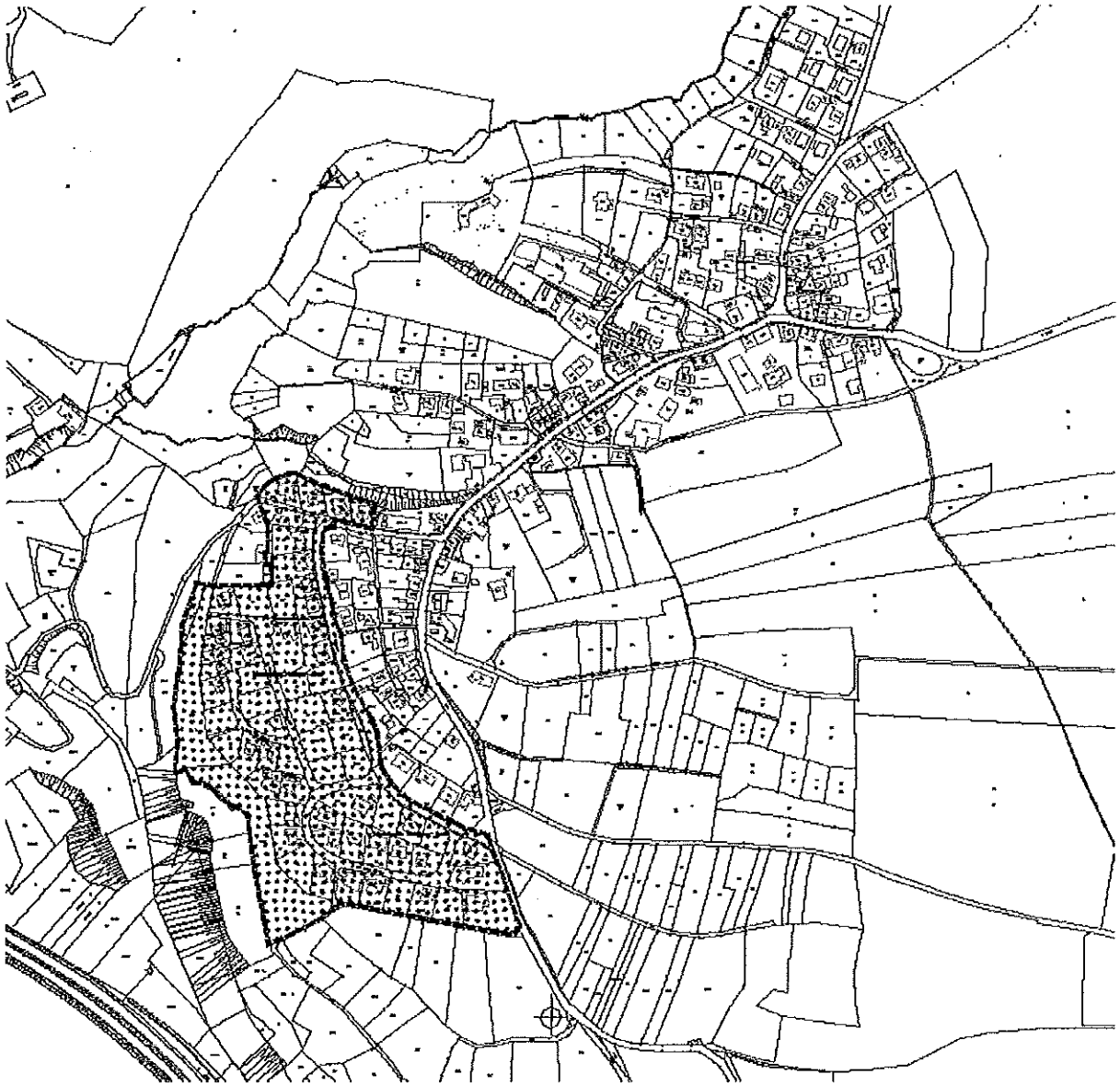
„Hödingen-Süd" (2. Teiländerung)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1).	Übersichtsplan	**2**
2).	Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	**2**
3).	Planungserfordernis und Planungsziele	**3**
4).	Bestehende Rechtsverhältnisse	**5**
5).	Bestehende Situation	**6**
6).	Planung und Festsetzungen	**7**

1). Übersichtsplan



2). Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 6,23 ha (62.338 m²). Das Areal liegt am südwestlichen Ortsrand des zur Großen Kreisstadt Überlingen gehörenden Teilortes Hödingen. Die genaue Abgrenzung ist im beiliegenden Lageplan vom 25.09.2003 dargestellt und entspricht der des Bebauungsplanes für die Gewanne „Kessenring", „In der Eck" und „Alten Gärten" der Gemeinde Hödingen, auch als Bebauungsplan „Hödingen – Süd" bezeichnet.

Der Lageplan ist als Anlage 1. Bestandteil der Satzung.

3). Planungserfordernis und Planungsziele

Ausgelöst durch mehrere Bauvorhaben Mitte bis Ende der 90-er Jahre wurden die Örtlichen Bauvorschriften des am 16.11.1971 genehmigten Bebauungsplanes „Hödingen-Süd" zunehmend hinterfragt.
Am 14. Oktober 2002 hatte der Ortschaftsrat daher beschlossen, den Bebauungsplan hinsichtlich der Örtlichen Bauvorschriften zu ändern.

Wie die Durchsicht der Örtlichen Bauvorschriften deutlich macht, sind viele Festsetzungen zu unbestimmt formuliert. Beispielhaft verwiesen wird auf die Formulierungen „in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen; in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten". Gleiches gilt auch für die in § 2 Grenzabstände getroffene Festsetzung „Die Summe der seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude muss mindestens 6,00 m betragen".

Darüber hinaus erwies sich die in § 3 Nr. 7 getroffene, pauschale Festsetzung, dass Dachgaupen und Dachaufbauten nicht gestattet sind, im Laufe der Jahrzehnte als nicht mehr zeitgemäß. Abgesehenen von den Dächern mit Flachdach oder flacher Dachneigung wurden bei steiler geneigten Dächern Dachaufbauten zugelassen. Die Festsetzung des § 6 Nr. 3, dass Vorplätze planiert und befestigt werden müssen, entspricht auch nicht mehr heutigen Standards.
Die Folge war, dass von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Örtlichen Bauvorschriften im Laufe der Jahre im Zuge von Befreiungen vermehrt abgewichen wurde.

Insbesondere Abweichungen bei der Dachform und –Neigung mit unterschiedlichen Inhalten führten speziell im Süden, dort, wo gemäß der Satzung nur Flachdächer zulässig sein sollten, zu Protesten der Hinterliegergrundstücke durch die veränderten Sichtverhältnisse.
Auslöser war, dass ein Flachdach undicht und nicht mehr reparabel war und durch ein geneigtes, Ziegel gedecktes Dach ersetzt werden sollte. Nach dem Antrag aus dem Jahr 1995, der damals als besonderer Einzelfall für die Befreiung gewertet wurde, erteilte man auch für das Nachbargrundstück unter Bezugnahme auf die vorab beschiedene Befreiung im Jahr 1999 ebenfalls die Genehmigung für ein Gebäude mit einem geneigten Dach. Die Neigungen der Dächer der beiden Anträge betrugen 15° und 16°. Als Dachform war Walmdach vorgesehen. Darüber hinaus liegt aus dem Jahre 2003 ein genehmigter Bauantrag vor, der ebenfalls in Abweichung von der festgesetzten Dachform und Dachneigung ein Walmdach mit 22° zum Inhalt hat. Um hier nicht ständig dem Problem ausgesetzt

sein, unter Bezugnahme auf die bereits realisierten bzw. genehmigten geneigten Dächer, im Zuge weiterer Einzellfallentscheidungen des zuständigen Baurechtsamtes im Genehmigungsverfahren mit weiteren Befreiungen, mit jeweils unterschiedlichen Inhalten zur Dachform und Dachneigung konfrontiert zu werden, ist es dringend geboten für den Teil des Bebauungsplanes in dem ursprünglich nur Flachdächer zulässig waren, einheitliche Regelungen für die Errichtung von Gebäuden mit geneigten, Ziegel gedeckten Dächern zu treffen. Gemäß dem Stand der Technik mit der flachsten Dachneigung und unter Berücksichtigung der landschaftlich sensible Situation sowie der Sichtverhältnisse der Hinterlieger durch Regelungen zur Dachform im Zusammenspiel mit der Gebäudetiefe.

Auch bei der projektierten Höhenentwicklung der Gebäude, sowohl in dem stark abfallenden Gelände entlang der Kreisstraße und als auch im Bereich, in dem nach dem Bebauungsplan nur Flachdächer zulässig sein sollten, besteht das Erfordernis entsprechende Festsetzungen zu treffen. Zum einen fehlt die gemäß § 3 Nr. 3 „Gestaltung der Hauptgebäude" der Satzung der örtlichen Bauvorschriften angeführte Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden). Sie sollte für jedes geplante Gebäude im Gestaltungsplan eingetragen und für die Ausführung verbindlich sein. Im Gestaltungsplan sind diesbezüglich aber keine Angaben enthalten. Lediglich in der Umlegungskarte/ Bebauungsplan ÜB.- Hödingen Süd - Gebäudehöhen über NN von 1977 sind nachträglich die EFH – Festsetzungen getroffen worden. Der vorab angeführte Plan ist aber bis dato nicht rechtsverbindlich. Zum anderen wurden im Bebauungsplan „Hödingen Süd" weder Regelungen zur Wand- noch zur Firsthöhe getroffen.

In dem stark abfallenden Gelände entlang der Kreisstraße, für das in der Begründung angeführt ist, dass die eingeschossigen, mit einem Satteldach zu deckenden Gebäude talseits zweigeschossig in Erscheinung treten, ist aufgrund fehlender Höhenregelungen bei einigen Grundstücken eine talseitig dreigeschossig in Erscheinung tretende Bebauung entstanden.

Bei der Diskussion um Dachform und Dachneigung in dem Flachdachgebiet wurde darüber hinaus auch der Wunsch nach einer stärkeren Ausnutzung des Daches zu Wohnzwecken mit entsprechenden Gebäudehöhen geäußert. Unter Zugrundelegung des Ziels, die städtebauliche Konzeption der an die Topographie angepassten, abgestuften Bebauung, die sich in die landschaftlich sensible Situation einpasst, fortzuführen, ist gerade in diesem Teil des Baugebietes von einer stärkeren Verdichtung abzusehen. Es sind gemäß der städtebaulichen Situation entsprechende Höhenregelungen zu treffen. Was die Höhenentwicklung anbelangt, so bekundete die Baurechtsabteilung der Stadt Überlingen, dass nach den aktuellsten Erkenntnissen auch heute bereits umfängliche Ausnutzungsmöglickeit nach dem B-Plan „Hödingen-Süd" bestehen. Da die Wandhöhe bisher nicht geregelt ist, könnte

gemäß LBO die maximale Höhe eines Vollgeschosses bei der zwingenden Festsetzung mit einem Vollgeschoss bis zu 4,00 m betragen.

Abschließend anzumerken ist, dass nach heutigen Standards einige Regelungsbereiche in den Örtlichen Bauvorschriften von 1971 auch fehlen bzw. damals noch kein Thema waren, wie beispielsweise Werbeanlagen oder Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten.

Zweck der Bebauungsplanteiländerung ist es die bestehende Satzung als eindeutiges Genehmigungswerkzeug zu überarbeiten, die seitens der Stadt angeführte Rechtsunsicherheit und den von vielen Bürgern beklagten „Wildwuchs" zu beseitigen. Ziel ist es, die städtebauliche Konzeption der an die Topographie angepassten, abgestuften Bebauung, die sich in die landschaftlich sensible Situation einpasst, durch die Festsetzung einheitlicher Regelungen für künftige Bauvorhaben fortzuführen.

4). Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung „Hödingen - Süd" (2. Teiländerung) wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Gewanne „Kessenring", „In der Eck" und „Alten Gärten" der Gemeinde Hödingen, auch als Bebauungsplan „Hödingen – Süd" bezeichnet, mit überplant. Auch eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften wurde erlassen.
Darüber hinaus liegt für einen Teilbereich des im Jahr 1971 genehmigten Bebauungsplanes eine Satzung über die Teiländerung des Bebauungsplanes „Hödingen – Süd" aus dem Jahr 1982 vor. Bestandteile dieser Satzung sind der Lageplan und Bebauungsvorschriften. Beigefügt ist auch eine Begründung. Örtliche Bauvorschriften wurden bei der Teiländerung von 1982 nicht festgesetzt.
Durch die Satzung über Örtliche Bauvorschriften im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hödingen - Süd (2. Teiländerung)" wird die Satzung über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Gewanne „Kessenring", „In der Eck" und „Alten Gärten" der Gemeinde Hödingen, auch als Bebauungsplan „Hödingen – Süd" bezeichnet, aufgehoben.

5). Bestehende Situation

Der Gemeinderat, der zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung noch selbständigen Gemeinde Hödingen, beschloss am südwestlichen Ortsrand im Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer" ein neues Baugebiet auszuweisen. Der Bebauungsplan wurde am 16.11.1971 genehmigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches fällt das Gelände von Nordosten nach Südwesten stark ab. Auf einer Strecke von ca. 400 Metern sind Höhendifferenzen von insgesamt 27 Metern (von 523 m über NN bis 496 m über NN) zu verzeichnen. Darüber hinaus liegt das Gelände plateauartig über dem Bodensee und ist von dort aus zu sehen.

Gemäß der Begründung sollte das gesamte Baugebiet aufgrund seiner bevorzugten Wohnlage einer Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden zugeführt werden. Man wollte eine an die Topographie angepasste, abgestufte Bebauung, die sich in die landschaftlich sensible Situation einpasst. Die Planung sieht verschiedene Haustypen, Reihenhäuser, Winkelbungalows mit Sattel-, Walm- und Flachdächern vor. In dem stark abfallenden Gelände entlang der Kreisstraße, so wurde bereits in der Begründung angeführt, werden die eingeschossigen Gebäude talseits zweigeschossig projektiert. Hier sind Satteldächer mit 18 – 23° und 18 – 30° Dachneigung zulässig. Im südlichen Teil des Plangebietes sollten aufgrund der exponierten Lage die Gebäude nur eingeschossig in Erscheinung treten dürfen. Flachdächer und Walmdächer mit 18 – 23° Dachneigung sind hier festgesetzt.

Auf dem ca. 5,3 ha (ohne öffentliche Grünfläche) Baugebiet sollten gemäß der Begründung aus dem Jahr 1971 entstehen

6 eingeschossige Gebäude mit 18 - 23° Dachneigung.

10 eingeschossige Bungalows als Winkelbau mit Flachdach, davon acht als Doppelbungalows

9 eingeschossige Winkelbungalows mit 18 . 23° Walmdächer

19 eingeschossige Gebäude mit 18 - 30° Dachneigung.

6 eingeschossige Gebäude mit 18 - 23° Dachneigung und versetztem First.

3 zweigeschossige Gebäude mit 18 - 30° Dachneigung.

2 zweigeschossige Gebäude mit 18 - 23° Dachneigung.

12 zweigeschossige Reihenhäuser mit 18 - 23° Dachneigung.

Insgesamt waren ca. 85 Wohneinheiten mit ca. 300 Einwohnern und einer Bruttodichte von 57 Einwohnern/ ha geplant.

Die Plangebietsflächen sind heute überwiegend bereits bebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es aber noch ein relativ großes Potential an Baulücken. So waren im August 2007 noch 15

Grundstücke unbebaut, davon 3 Parzellen im Bereich in dem ursprünglich nur Flachdächer zulässig waren.

Für die äußere Verkehrsanbindung steht die Straße „Zum Rebösch", die K 7772 zur Verfügung. Gebietsintern erfolgt die Erschließung über drei bereits endgültig hergestellten Stichstraßen.

Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Plangebietes sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „BWV und Stadt Überlingen". Die Schutzgebietsverordnung vom 08.07.1987 ist zu beachten.

6). Planung und Festsetzungen

Um die Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude auf ein verbindliches Fundament zu stellen, ist in der Nummer **1). Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO** festgesetzt, dass, die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden) in der Umlegungskarte/ Bebauungsplan ÜB. - Hödingen Süd - Gebäudehöhen über NN von 1977 für jedes geplante Gebäude eingetragen und für die Ausführung verbindlich ist. Dadurch ist die bis jetzt nicht rechtsverbindliche Grundlage für weitere Höhenfestlegung fixiert und rechtskräftig. Der Plan mit Höhenlinien, projektierten Gebäuden und den fixierten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen ist zwar seit 1977 vorhanden, hat aber bis heute nur informellen Charakter.
Des Weiteren ist ein sehr vielschichtiges Regelungspaket bestehend aus Festsetzungen zur Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform und Dachneigung geschnürt worden, um die Höhenentwicklung der Gebäude der jeweiligen städtebaulichen Situation entsprechend differenziert und abschließend zu bestimmen.
Bei der **Wandhöhe** ist nach der allgemeinen Definition, sowohl für geneigte Dächer als auch für Flachdächer eine umfassende Regelung erfolgt. Unterschieden wird nach der Zahl der Vollgeschosse und der Dachform bzw. der Lage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die spezielle Differenzierung hinsichtlich der Dachform bzw. der Lage im Plangebiet ist erforderlich, um dem Areal im dem ursprünglich ausschließlich Flachdächer zulässig waren, bei den Festsetzungen durch eine möglichst niedrige Höhenentwicklung Rechnung zu tragen. Die ursprünglich anvisierte

Höhenstaffelung innerhalb des Baugebietes soll grundsätzlich fortgeführt werden. Wo die landschaftliche Lage sehr exponiert ist, soll sie besonders niedrig sein und dann der Topographie entsprechend ansteigen. Das vorab beschriebene Areal ist als **WR 1** bezeichnet und auch im beiliegenden Lageplan vom 25.09.2003 zur besseren Nachvollziehbarkeit abgegrenzt worden. Im Bereich **WR 1** sind bei den Hauptgebäuden neben Flachdächern auch Walm- und Zeltdächer zulässig. Durch die Festlegung, dass die angegebenen Werte nicht überschritten werden dürfen sowie unter Zugrundelegung einer Geschosshöhe von 2,75 m und einer Höhe von 0,50 m für die Dachkonstruktion, ist mit der Höhenfestsetzung auch gleichzeitig klargestellt, wo mit einem Kniestock gebaut werden darf und wo nicht.

Bei eingeschossigen Gebäuden mit geneigtem Dach sollen maximal 3,75 m zulässig sein. Hier ist somit ein Kniestock von ca. 0,50 m möglich und zulässig. Ausgenommen sind eingeschossige Gebäude mit geneigtem Dach in dem festgesetzten Bereich **WR 1**. Dort sind maximal 3,25 m zulässig. Hier ist somit kein Kniestock möglich. Bei eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach sind auch 3,25 m festgesetzt. Auch gibt es keinen Kniestock. Die Ausbildung einer Attika macht hier die 3,25 m notwendig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind 6,00 m festgesetzt. Hier ist ein Kniestock von ca. 0,50 m möglich und zulässig.

Da es Befürchtungen gab, zukünftig würden die Gebäude mit einem geneigten Dach innerhalb des **WR 1** doch wesentlich höher, als durch die Festsetzungen zur Wandhöhe und zur Dachneigung projektiert, ist in der aktuellen Version der Örtlichen Bauvorschriften die **Firsthöhe** durch die Festsetzung eines maximal zulässigen Wertes speziell für geneigte Dächer im Bereich **WR 1** geregelt. Maximal zulässig sind 4,15 m bei einem eingeschossigen Gebäude mit geneigtem Dach. Die Höhe ergibt sich aus der maximalen Wandhöhe bei einem Gebäude mit einem geneigten Dach für das WR 1 und der dort maximal zulässigen Dachneigung von 10° zuzüglich 0,02 m um einen aufgerundeten, glatten Wert zu bekommen. Setzt man die 4,15 m in Relation zur maximalen Höhe eines eingeschossigen Gebäudes mit Flachdach von 3,25 m, so sind es lediglich 0,90 m mehr im Firstpunkt bei Zeltdächern bzw. im Bereich des Firstes bei Walmdächern. Vergleicht man den maximal zulässigen Wert der Firsthöhe jedoch mit den heute schon zulässigen 4,00 m, die hinsichtlich der Höhenentwicklung, nach Auskunft der Baurechtsabteilung der Stadt Überlingen gemäß den aktuellsten Erkenntnissen auch heute bereits beim B-Plan „Hödingen-Süd" bestehen, so reduziert sich die Differenz auf 0,15 m. Da die Wandhöhe bisher nicht geregelt ist, könnte gemäß LBO die maximale Höhe eines Vollgeschosses bei der zwingenden Festsetzung mit einem Vollgeschoss bis zu 4,00 m betragen.

Um nicht alle Festsetzungen der ursprünglichen Satzung „Hödingen – Süd" von 1971 und somit doch den gesamten Bebauungsplan zur Überarbeitung stellen, insbesondere was die Regelungen

der Baulinien und -grenzen aus dem Planteil anbelangt, wurde auf eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe bei Aufdachung mit einem geneigten Dach für die übrigen Flächen des Plangebietes verzichtet. Sie ergibt sich aus der Kombination der Festsetzungen zur Wandhöhe und der Dachneigung.

Auch das Regelungsbündel zur Dachform geht detailliert auf den Bereich **WR 1** ein. Für die übrigen Areale der Satzung sind bei den Hauptgebäuden, wie in der Satzung „Hödingen – Süd" genehmigt am 16.11.1971 Walm- und Satteldächer zulässig.

Im **WR 1** sind bei den Hauptgebäuden neben Flachdächern auch Walm- und Zeltdächer zulässig. Diese Dachformen haben gegenüber Satteldächern, bedingt durch ihre geringe Firstlänge, auch die geringste Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse der Hinterliegergrundstücke zu verzeichnen.

Um bei Gebäuden, die alternativ zu den auch weiterhin zulässigen Flachdächern mit geneigten Dächern errichtet werden können die Gewähr zu haben, dass sie sich höhenmäßig einfügen, ist zusätzlich geregelt, dass bei einer Gebäudetiefe, bis einschließlich 10,00 m Flach- sowie Walmdächer und bei quadratischen Grundrissen auch Zeltdächer zulässig sind. Bei einer Gebäudetiefe über 10,00 m sind ausschließlich Flachdächer zugelassen. Auch der Begriff „Gebäudetiefe" ist definiert und durch eine Skizze visualisiert, um Unklarheiten auszuschließen.

Als letzter Baustein für eine abgestimmte Höhenregelung speziell für das **WR 1** ist festgesetzt, dass die zulässige Dachneigung der Walm- und Zeltdächer maximal 10° beträgt. Die Neigung der Flachdächer ist mit 0° - 5° vorgesehen. Zu Beginn der Überarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften war die zulässige Dachneigung der Walm- und Zeltdächer noch mit maximal 16° geplant. Die Festsetzung der geneigten Dächer wurde damals kritisch diskutiert. Um einerseits dem Problem der Dichtigkeit bei Flachdächern durch Zulassung eines geneigten Daches zu begegnen und andererseits die Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse auf das geringste Maß zu reduzieren, wurde letztlich die Möglichkeit mit einer speziellen Ziegeldeckung die Dachneigung auf 10° zu reduzieren in die Überplanung einbezogen. 10° ist momentan Stand der Technik, als niedrigstes Maß für die Dachneigung bei einem Ziegel gedeckten, geneigten Dach. Die Ziegel sind großformatig und somit schwerer, die Herstellung eines regensicheren Unterdaches ist dazu erforderlich. Auch ist die Errichtung eines solchen Daches mit höheren Kosten verbunden.

Im Vergleich zu einem Flachdach beträgt die Differenz bei einer Dachneigung von 16° 1,43 m. Mit der speziellen Ziegeldeckung von 10° kann der Unterschied deutlich gesenkt werden. Gegenüber der Neigung mit 16° ist mit der Dachneigung von 10° eine Minderung der Höhe um 0,55 m möglich. Die Differenz im Vergleich mit einem Flachdach beträgt somit 0,88 m am Firstpunkt bei Zeltdächern bzw. im Bereich des Firstes bei Walmdächern.

Auch die Regelung zur Installation von zusätzlichen Sonnenkollektoren wurde um eine höhenbegrenzende Festsetzung in Bezug auf die Abstände zum Dachkörper ergänzt. Ein Unterbleiben verbindlicher Abstände der Kollektorenkörper zum Dachkörper, so wurde befürchtet hätte ggf. dazu führen könnten, dass sich die Höhe des Dachs bei hinreichend Abstand der Kollektoren vervielfacht.
Die Festsetzungen wurden wie folgt ergänzt, „Bei der Installation von Sonnenkollektoren dürfen die Abstände der Kollektoren zur Dachhaut 0,10 m nicht überschreiten.
Darüber hinaus sind Sonnenkollektoren bei der Installation auf dem Dach so anzuordnen, dass sie optisch in die Dachfläche integriert sind. Dazu muss die Oberkante der Kollektoren mindestens eine Ziegelreihe unterhalb des Firstes liegen." So ist sichergestellt, dass die getroffenen Höhenfestsetzungen nicht überschritten werden.

Neben den sehr umfänglichen Festsetzungen mit höhenbegrenzenden Inhalten standen auch gestalterische Aspekte im Zentrum der Teiländerung. Gemäß den Regelungen der Satzung von 1971 waren Dachgaupen und Dachaufbauten pauschal nicht gestattet. Da sich das im Laufe der Jahrzehnte als nicht mehr zeitgemäß erwiesen hatte, wurden früher verstärkt Befreiungen erteilt. Dachgaupen und Dachaufbauten sollen nach der 2. Teiländerung nun zulässig sein. Aus Gründen des Ortsbildes und der Siedlungsgestalt ist jedoch insbesondere einschränkend geregelt, dass Dachaufbauten nur bei Gebäuden zulässig sind deren Dächer eine Neigung von 23° und mehr aufweisen. Bei einer Dachneigung unter 23° sind Dachaufbauten unzulässig. Auch sind Dachaufbauten nur als Schlepp- und Giebelgauben zulässig. Ziel war hier eine insgesamt eine gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erhalten. Diese Festsetzung stellt auch klar, dass in den Teilflächen des Bebauungsplanes, wo nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer geringen Dachneigung zulässig sind, die Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken nicht gewünscht ist.
Dacheinschnitte sind nach den neuesten Regelungen ebenso als zulässig fixiert. Jedoch wie bei den Dachaufbauten aus Gründen Ortsbildes und der Siedlungsgestalt mit den Einschränkungen, dass Dacheinschnitte nur zulässig sind, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind und ihre Fläche 1/5 der dazugehörenden Trauflänge nicht überschreiten darf. Als seitlicher Abstand zum Ortgang und zur Traufe sind mindestens 2,00 m einzuhalten.
Glasierte Ziegel oder Dachsteine sind dagegen aus gestalterischen Gründen als unzulässig festgesetzt worden. Bei dem geneigten Gelände und den nach Süden teilweise zwei- und dreigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden wäre die unerwünschte Fernwirkung der glasierten Ziegel oder Dachsteine durch Spiegelungen bzw. Sonnenreflexionen sehr groß.

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wurden in den Gesamtkatalog im Punkt 3 die Regelungen zu Antennen gemäß § 74 (1) Nr. 4 LBO und im Punkt 7 die Regelungen zu Werbeanlagen gemäß § 74 (1) Nr. 2 LBO neu aufgenommen. Um gestalterische Überraschungen weitestgehend auszuschließen, ist es als unzulässig festgesetzt, mehr als eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen auf einem Gebäude anzubringen. Bei der zusätzlichen Installation von Parabolantennen befindet sich der zulässige Anbringungsort an der Fassade oder auf dem Dach. Bei einer Installation auf dem Dach sind Parabolantennen so anzuordnen, dass sie optisch in die Dachfläche integriert sind. Dazu muss ihre Oberkante mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes liegen. Die Farbgebung der Parabolspiegel ist entsprechend der Farbe des Anbringungsortes, also der Fassade oder des Daches zu wählen. Auch hier stand das Ziel, eine insgesamt gestalterisch harmonische Dachlandschaft bzw. Gebäudegestaltung zu erhalten im Fokus der Planung.
Gleiches gilt auch für die Regelungen zu den Werbeanlagen. Um gestalterische Überraschungen zu vermeiden, sind Werbeanlagen aller Art grundsätzlich genehmigungspflichtig (Ausnahmen: Werbeanlagen als Verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO Anhang Nr. 55, 56). Ihre Größe ist auf 1,50 m² beschränkt. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Dachflächen sind als Anbringungsort unzulässig.

Neben gestalterischen Aspekten wurden insbesondere auch ökologische Gesichtspunkte in die Planung einbezogen. Unter Punkt „Dachfarbe und –material" ist geregelt, dass Flachdächer zu begrünen sind. Die Substratstärke soll mindestens 6 cm betragen, um so die Basis für eine intensive Begrünung sicher zu stellen. Der Anregung die Begrünung auch für geneigte Dächer zuzulassen, wurde dagegen nicht gefolgt. Im Gebiet ist bei keinem der bestehenden geneigten Dächer eine Begrünung erfolgt. Aus stadtgestalterischer Sicht sollte bei dem geneigten Gelände und den nach Süden teilweise zwei- und dreigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden auf eine Begrünung verzichtet werden. Darüber hinaus ist bei begrünten Dächern die Gesamtkonstruktion im Vergleich mit ziegelgedeckten Dächern um durchschnittlich ca. 20 cm höher. Dadurch würden sich auch die Sichtverhältnisse der Hinterliegergrundstücke verschlechtern.
In Punkt 2). Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO sind insbesondere für Freiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Vorgärten Regelungen zur Nutzung, den Belagsarten bzw. der Oberflächengestaltung, der Bepflanzung bzw. dem Bewuchs sowie dessen Pflege unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte enthalten.

Um den Grad der versiegelten Flächen möglichst gering zuhalten sowie zur optischen Aufwertung des Gebietes ist folgende Regelung getroffen worden: „Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge als Grünflächen in naturnaher Weise mit standortgerechten, heimischen Pflanzen z.B. mit speziellen Wiesensaatgutmischungen, Staudenpflanzungen etc. anzulegen und zu unterhalten. Auch dürfen Vorgartenflächen nicht als ständige Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind überwiegend gärtnerisch als Zier-, Nutz- oder Naturgarten anzulegen und zu unterhalten."

Zur Reduktion des Oberflächenabflusses ist festgesetzt: „Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Folgende Beläge sind insbesondere zu verwenden: wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm), wasserdurchlässiges Pflaster, u.a."

Insbesondere aus Gründen des Bodenschutzes, zum weitgehenden Erhalt der Bodenfunktionen wurde auch der Punkt 5 Erhalt der Höhenlage der Grundstücke § 74 (3) Nr. 1 LBO mit in das Regelungsbündel einbezogen. Danach ist die natürliche Geländeformation zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anzupassen. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren, sondern innerhalb der Grundstücke zur Geländemodellierung zu verwenden.

Geländeveränderungen sind darüber hinaus nur zulässig zur Anpassung der Geländeoberfläche an angrenzende Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke sowie zur Herstellung der Zufahrtsflächen zu Garagen und von Freisitzen.

Abweichend von § 50 (1) Anlage Nr. 67 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,60 m Höhenunterschied, gegenüber dem bestehenden Gelände, einer Genehmigung. Dadurch soll bei dem von Nordosten nach Südwesten stark abfallenden Gelände bei größeren geplanten Geländeveränderungen die Möglichkeit eingeräumt werden, ggf. gegensteuern zu können. Diesem Zweck oder Ziel dient auch die Vorschrift Geländeschnitte im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen, um die höhenmäßige Einfügung der geplanten Wohnhäuser in das vorhandene Gelände prüfen zu können.

Zur Entlastung des Kanalsystems und zur Vermeidung von hydraulischem Stress ist der unter Punkt 6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO neu in das Regelungspaket integriert worden.

Gemäß § 45 b (3) Wassergesetz (WG) besteht für Grundstücke, die nach dem 1.Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden Retentionspflicht. Anfallendes Niederschlagswasser muss durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein

oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist.

Hier wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen dezentral zu speichern. Durch den Bau von Zisternen ist sicherzustellen, dass pro 100 m² versiegelter Fläche ein Retentionsvolumen von mindestens 3 m³ für ein Regenereignis zur Verfügung steht. Die Entleerungszeit des Retentionsvolumens darf maximal 24 Stunden betragen, wobei die Mindestentleerungszeit 2 Stunden nicht unterschreiten soll.

Darüber hinaus ist zur Gewährleistung des ausreichenden Rückhaltevolumens das aus Überläufen von Zisternen anfallende Niederschlagswasser oberflächig über Versickerungsmulden zu versickern. Über einen Notüberlauf ist die Versickerungsmulde an das gemeindliche Entwässerungsleitungsnetz anzuschließen.

Das gesammelte Grauwasser kann zur Gartenbewässerung oder partiell im Haus verwendet werden.

Bei der Erstellung von Zisternen für eine Regenwassernutzung ist zu beachten, dass diese Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere auch dann, wenn möglicherweise noch die WC-Spülung oder die Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden sollen. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung oder Betrieb von Waschmaschinen) genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. In Abstimmung mit den Stadtwerken sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen.

Der Bau von Zisternen ist sowohl dem Gesundheitsamt als auch der Stadtverwaltung zu melden bzw. die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

Überlingen, den 04. 07. 08

Stadt Überlingen

Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Überlingen, den 04. 07. 08

Dipl.-Ing. Ilona Meinel
Büro **B-Plan**, freie Stadtplanerin