# Bebauungsplan

## " Bruckfelderstrasse "
## Überlingen Lippertsreute

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan "Bruckfelderstrasse" der Stadt Überlingen, Stadtteil Lippertsreute

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

### 1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA gemäß §§ 4 BauNVO) festgesetzt.

### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:
- Zahl der Vollgeschosse (Z)
- Grundflächenzahl (GRZ)
  zu berechnen nach § 19 Bau NVO 1990
- Geschossflächenzahl (GFZ)
  zu berechnen nach § 20 Bau NVO 1990. Flächen zu Aufenthaltsräume im Untergeschoss einschließlich der# zu ihnen gehörende Treppenräume Die Angaben sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen. und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

### 1.3 ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Die Anzahl der Vollgeschosse gilt als Höchtsgrenze.

### 2.0 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)

### 2.1 BAUWEISE
Zulässig ist die offene Bauweise

### 2.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

### 3.0 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im gesamten Bebauungsgebiet sind Gebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

### 4.0 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich festgesetzt.

5.0 **HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist für jedes Gebäude mit NN Höhen festgelegt.

6.0 **SCHALLSCHUTZ**
Um den Schallschutz gegenüber dem nahegelegenen Gewerbegebiet zu gewährleisten, sind bei Haus 1 und 2 Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 vorgeschrieben. Bei der Grundrissgestaltung von Haus 2 ist darauf zu achten, daß die Nebenräume an der Ostseite angeordnet werden.

7.0 **NEBENANLAGEN**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

8.0 **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

9.0 **FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Teilflächen der betroffenen Grundstücke werden entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" mit einem Leitungsrecht belastet. Die Flächen sind im Plan festgesetzt.Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind (siehe Planzeichnung), sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden.

10.0 **ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)
Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
Pflanz- und Erhaltungsgebote im privaten Grundstücksbereich sind festgesetzt.

11.0 **AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZMAUERN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die bestehenden und entstehenen Böschungskanten sind dem natürlichen Schüttwinkel entsprechend zu erstellen und zu begrünen.
Ausnahmen können zugelassen werden.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 73 Abs 1 LBO)
Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der ortsbildtypischen Gestaltung wird auf das örtliche Entwicklungskonzept "Lippertsreute" vom Januar 1988 als Richtlinie hingewiesen.

### 2.0 DACHFORM

Es sind nur Satteldächer mit durchlaufender Firstlinie zugelassen.

### 3.0 DACHNEIGUNG

Die Dachneigung ist in Grad alter Teilung mit 43 - 47° festgesetzt.

### 4.0 DACHEINDECKUNG

Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Ziegel bzw. Dachsteinen zulässig. Es sind vorzugsweise naturrot, braunrot engobierte Ziegel oder gefärbte Dachsteine zu verwenden.

### 5.0 DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1.50m einzuhalten.
Der Ansatzpunkt der Gaupen muß senkrecht gemessen mindestens 0,5m unter dem Hauptfirst liegen.

### 6.0 BAUKÖRPER

Überdachte Stellplätze Garage und Nebenräume sind an den Hauptbaukörper zu einer gestalterischen Einheit einzubinden.
Talseitig ist maximal ein zweigeschossiges Erscheinungsbild des Hauptbaukörpers zulässig.

### 7.0 FASSADE UND WANDGESTALTUNG

Großflächige glänzende oder glasierte Fassadenteile sind unzulässig.

### 8.0 FARBGEBUNG

Nicht zugelassen sind großflächig aufgetragene bunte oder glänzende Farben.

### 9.0 KNIESTOCK

Kniestöcke sind bis maximal 0,40m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Sparrenpfette.

### 10.0 GEBÄUDEHÖHEN

Traufhöhen:
Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf 3,50m nicht überschreiten.

Firsthöhen:
Die Höhe der Gebäude von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante First darf 9,00m nicht überschreiten.

## 11.0 EINFRIEDUNGEN

In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfeldern sind Sichthindernisse jede Art 0,70m über der Fahrbahnoberkante unzulässig.
Im Innenbereich sind Zäune bis 0,60m Höhe zugelassen. Entlang der Fahrbahn müssen die Zäune um 0,50m von der Fahrbahnkante zurück versetzt sein.

## 12.0 ANTENNENANLAGE

Je Gebäude ist eine Antennenanlage zulässig. Die Errichtung von Antennen für besondere Zwecke kann als Ausnahme zugelassen werden.

## 13.0 BODENSCHUTZ

Die Erdgeschossfussbodenhöhe ( EFH ) ist aufgrund des stark abfallenden Geländes auf das höchstmögliche Niveau festgelegt, damit der anfallende Erdaushub wieder verwendet werden kann.
Das Merkblatt "Bodenschutz bei Bauarbeiten" vom Landratsamt Bodenseekreis ist zu beachten.

Erstellt vom Planfertiger:

Überlingen, den 13.09.1995

.....
Architekturbüro Th. Pross

Gebilligt vom Stadtrat:

Überlingen, den 6. Mai 1996

Stadt Überlingen

.....
Bürgermeister Herr Fornol
Stadt Überlingen