

GROSSE KREISSTADT ÜBERLINGEN



BEBAUUNGSPLAN „GOLDBACH – 1. TEILÄNDERUNG“

01.04.2008

**B-PLAN BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
ILONA MEINEL DIPL. ING. RAUM UND UMWELTPLANUNG**

Grosse Kreisstadt Überlingen
Bebauungsplan
„Goldbach – 1. Teiländerung“

Satzung

über die planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1,2,3 und 8-10 BauGB in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat am 28.05.2008 den Bebauungsplan „**Goldbach – 1. Teiländerung**“ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3, Anlage)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 01.04.2008 maßgebend.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im „Allgemeinen Wohngebiet“ die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen:

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nicht Bestandteile der Satzung werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Größe der Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO durch die Höchstgrenze der Außenwandhöhe und der Firsthöhe.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bezieht sich jeweils auf die gesamte, im Geltungsbereich der Teiländerung liegende Grundstücksfläche

1.2.1 Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO. Sie ist gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl § 20 (2) BauNVO. Sie ist entsprechend dem Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) LBO ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplanes als Höchstgrenze festgesetzt.

Es bedeutet: II maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig.

1.2.4. Wandhöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern.

Gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone sind die maximal zulässigen Werte als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.5. Firsthöhe: Als Firsthöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe EFH (z.B. bezogen auf den Eingangsbereich) bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.

Gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone sind die maximal zulässigen Werte als Höchstgrenze festgesetzt.

2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Planes.

3.2 Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird die Bauweise nach § 22 (2) BauNVO als „offene Bauweise“ festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO).

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO festgesetzt. Die Hauptbaukörper dürfen nur auf diesen Flächen errichtet werden (siehe Planzeichnung).

4. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zusammengebaute Garagen und überdachte Stellplätze müssen die gleichen Dachformen sowie Firstrichtungen aufweisen.

5. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB

Pro Baugrundstück ist eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

6. Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB, §18 BauNVO

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die im Plan fixierte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

7. Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB

Die Stellung baulicher Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen und der Hauptfirst-richtung gemäß Planeintrag.

8. Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind die als „private Grünfläche“ fixierten Areale in naturnaher Weise dauerhaft zu erhalten sowie extensiv zu pflegen. Jegliche Bebauung und Versiegelung ist auf diesen Flächen unzulässig.

Die Flächen sind als Obstwiese mit 2x jährlicher Mahd unter Abfuhr des Mähguts zu nutzen. Dabei sind Arten der Pflanzenliste (Obst - Hochstämme weitgehend feuerbrandresistent siehe Anlage 1, Pflanzraster 10 x 10 m) zu verwenden.

9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit gr + fr ausgewiesenen Teilflächen des betroffenen Grundstücks werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil

- mit einem öffentlichen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des angrenzenden, über diese Flächen zu erschließenden Grundstücks Flst. - Nr. 2301/3 belastet.

Die mit gr ausgewiesenen Teilflächen des betroffenen Grundstücks werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil

- mit einem öffentlichen Gehrecht zugunsten der Eigentümer des angrenzenden, über diese Flächen fußläufig zu erschließenden Grundstücks Flst. - Nr. 2301/3 belastet.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Geh- und Fahrrechte eingetragen sind, sind verpflichtet die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen zu gewährleisten. Die Flächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Goldbach - 1. Teiländerung“ wird für den Geltungsbereich der Satzung der bisher rechtsgültige Bebauungsplan "Goldbach" dort aufgehoben, wo er vom Geltungsbereich der neuen Satzung „Goldbach - 1. Teiländerung“ überlagert und erfasst wird.

ausgefertigt:

Überlingen, den 5.06.2008



Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Pflanzlisten

Anlage 1

Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Pflanzliste

Obst - Hochstämme weitgehend feuerbrandresistent

Äpfel

Boikenapfel	Kanada-Renette
Boskoop	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel	Ribston Pepping
Freiherr von Berlepsch	Schwaikheimer
Gewürzluiken	Signe Tillisch
Glockenapfel	Teuringer Rambour
Goldrenette von Blenheim	Transparent
Jakob Lebel	Wiltshire
Kaiser Wilhelm	Zabergäu Renette

Mostäpfel

Bohnapfel	Sauergraeuch
Doppelter Jahrapfel	Spätblühende Tafelrenette
Fraas Sommerkalvill	Thurgauer/ Trierer Weinapfel
Nägelesapfel	

Birnen

Apfelbirne	Kirchensaler Mostbirne
Bergler Birne	Palmischbirne
Bayrische Weinbirne	Sülibirne
Gräfin von Paris	Schweizer Wasserbirne

Kirschen

Hedelfinger

Brennkirsche Schwarze Schüttler

Zwetschgen

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer

Nussbäume

Walnussbaum

Esskastanie

Hinweise

Duldungen

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf Ihren Grundstücken zu dulden (§126 (1) BauGB).

Lichtmasten und Schilder sind auch auf Privatgrund bis 0,50 m ab Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

Bodenschutz

Unbelastete Böden sind abzutragen; zwischenzulagern und an anderer Stelle wieder zu verwenden. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen ist soweit als möglich zu verzichten. Einsatz von Maschinen mit geringer Bodenverdichtung (Kettenfahrzeuge, leichtes Gerät).

Höhenangaben

Zur Prüfung der Gebäudehöhen sind den Bauvorlagen mindestens zwei örtlich aufgenommene Schnitte einschließlich der angrenzenden Straßen entlang des Hausgrundes mit Eintragung des bestehenden und geplanten Geländeverlaufs beizufügen. Die Höhenangaben sind auf NN zu beziehen.

Retentionspflicht

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. Das bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden muss, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist.

Jeder Bauvorlage ist eine Aussage zur Ableitung des Dachwassers und des unbedenklichen Oberflächenwassers sowie der ordnungsgemäßen Ableitung von behandlungsbedürftigem Oberflächenwassers beizulegen.

Insektenverträglichen Leuchtmittel

Insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen oder Xenongaslampen) mit niedriger Lichtintensität sind einzusetzen. Dadurch ist verminderte Fallenwirkung für Insekten und der Erhalt des Nahrungsangebotes für die Avifauna (Schutzgut Arten und Biotope) möglich.

Materialwahl

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Fassaden, Dächer wie auch die Gestaltung der Freiflächen müssen im Bauantrag erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).

Bauabfälle

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bau-chemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Zisternen

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 den 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.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Sandsteinen (Heidenlöcher-Schichten) der Oberen Meeresmolasse, die von geringmächtigen Moränensedimenten und jungen Talfüllungen überlagert werden. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „ZV BWV/ Überlingen“ (Zentralverband Bodenseewasserversorgung Überlingen). Die Schutzgebietsverordnung vom 15.04.1987 ist zu beachten.

Die geltenden Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) für die Weitere Schutzzone III der DVGW Richtlinien W 101 (1992) in Anlehnung an die Musterverordnung (VOM) der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VwV-WSG) vom 14.11.1994 sind bei der Planung, während der Baumaßnahmen und der späteren Nutzung stets zu berücksichtigen.

Nutzung von Erdwärme

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen alle geltenden Vorschriften gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" 4. überarbeitete Neuauflage, UM Mai 2005, berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers bzw. des Bodensees als unmittelbare Vorflut zu vermeiden.

Arbeiten im Bereich des Straßenkörpers der K 7772

Im Bereich des Straßenkörpers der K 7772 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Kreisstraße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anpassungsarbeiten an das Niveau der Kreisstraße dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landratsamt Bodenseekreis, Straßenbauamt, vorgenommen werden.