

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

I.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

§9(1)1 BauGB

WA	1.1 Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
	1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 4 (2)	BauNVO
	1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: Schank- und Speisewirtschaften	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen. werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.	§ 1 (6) 1	BauNVO

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 - höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- 4 - höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m ü. EFH
- 5 - höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m ü. EFH
- 6 - Bauweise

2. Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind nur Beispiele)

§ 9(1)1 BauGB

GRZ 0,35*	2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
GFZ 0,70*	2.2 Höchstzulässige Geschosflächenzahl	§ 16 (2) 2 § 20	BauNVO BauNVO
WH 6,00*	2.3 Höchstzulässige Wandhöhe in m über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut.	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO
GH 9,00*	2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist OK Firstziegel bzw. Dachhaut.	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO

3. Höhenlage der Gebäude

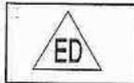
§9(2) BauGB

- 3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)
Die EFH darf max. 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen.
Bei unterschiedlichen Geländehöhen ergibt sich die maßgebende angrenzende Geländehöhe aus dem arithmetischen Mittel entlang des geplanten Gebäudes.

Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.
Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame EFH auszubilden.

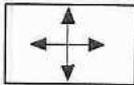
4. Bauweise

§9(1)2 BauGB



4.1 Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser (E) oder Doppelhäuser (D) zulässig

§ 22 (2) BauNVO



4.2 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuerichtung

§ 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuerichtung festgelegt.
Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuerichtung bis max. 10° sind zulässig.
Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§9(1)6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist wie folgt beschränkt:
- bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig,
- bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Hauseinheit zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

§9(1)2 BauGB



6.1 Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 (5) BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- offene Stellplätze,
- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO

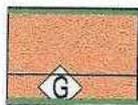
i.V.m.§§12,14 BauNVO
§ 9 (1) 13 BauGB

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Breitbandverkabelung sowie die Errichtung die der Versorgung mit elektrischer Energie dienenden Niederspannungskabelleitungen und die notwendigen Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden.

7. Verkehrsflächen

§9(1)11 BauGB

7.1 öffentliche Verkehrsflächen



7.1.1 Straßenbegrenzungslinie

- Fahrbahn
- Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie



7.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkierungsfläche



7.2 private Verkehrsfläche



7.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



8. Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten

§9(1)4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
Garagen und Carports sind mit mindestens 2,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

9. Flächen für Nebenanlagen

§9(1)4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig.



10. Flächen für Versorgungsanlagen

hier: Umspannstation

§9(1)12 BauGB

11. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

§9(1)13 BauGB

12. Festsetzungen zur Grünordnung

§9(1)15,20BauGB

§9(1)25 BauGB

12.1 Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauNVO

i.V.m. § 9(1)11 BauGB



12.1.1 öffentliche Grünflächen

Die im Lageplan zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Straßenbegleitgrünflächen sind im Bereich der Parkierungsflächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.



12.1.2 private Grünflächen

Die im Lageplan zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß Ziffer 12.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

12.2 Ausgleichsflächen

§ 9 (1a) BauGB

Maßnahmen zum Ausgleich von eingriffsbedingten Beeinträchtigungen:

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergab ein Ausgleichsdefizit. Da innerhalb des Plangebietes der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden kann, ist ein Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes erforderlich. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit dem Landratsamt Friedrichshafen - Untere Naturschutzbehörde abgestimmt und geregelt.

Maßnahmen zum Ausgleich von eingriffsbedingten Beeinträchtigungen im Plangebiet sind unter Ziffer 12.3 "Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

12.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

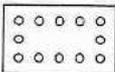
§ 9 (1) 25 BauGB



12.3.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25b BauGB

Innerhalb dieser Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und wie nachfolgend beschrieben zu ergänzen.



12.3.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25a BauGB

Innerhalb dieser Flächen sind Gehölzstrukturen wie nachfolgend beschrieben zu pflanzen.



12.3.3 Pflanzgebot von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume oder Pflanzungen gem. Pflanzenliste zu pflanzen und gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der gekennzeichnete Standort kann, wenn notwendig, den gegebenen Situationen angepasst werden.

Die ausgewiesenen Pflanzen sind bis 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auf den im Bebauungsplan festgelegten Flächen zu pflanzen.

Die Grenzabstände sind einzuhalten.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Auch bei zusätzlichen Bepflanzungsmaßnahmen der Grundstückseigentümer sind nur Gehölzarten gem. Pflanzenliste erlaubt.

Gehölze, welche als Zwischenwirt und Ursache für die Feuerbrandkrankung (entspr. Feuerbrandverordnung vom 12.1985) BGBl. I, 1985 S. 2551 gelten, dürfen nicht verwendet werden.

Pflanzgebot entlang der Verkehrsflächen im öffentlichen und privaten Bereich:



A1 - Kreisstraße: Pflanzung von Laubbäumen - mindestens 4,5 m vom befestigten Straßenrand entfernt (Empfehlung: Acer platanoides - Spitzahorn) / Aufpflanzung und Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Großsträuchern gem. Pflanzenliste (Empfehlung: Roter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Wildrosen, Gemeiner Liguster, Wasserschneeball)
Die Neupflanzung von Bäumen entlang der K 7747 ist mit dem Straßenbauamt Überlingen abzustimmen.

A2 - interne Erschließungsstraße: Großgehölze der 1. und 2. Wuchsklasse
gem. Pflanzenliste

A3 - Pflanzgebot im Bereich der öffentlichen Parkplätze:
Pflanzung von Laubbäumen (Empfehlung - Acer platanoides - Spitzahorn)

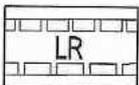
Pflanzgebot in den privaten Grundstücken:

A4 - Hausgärten:
Neben den festgesetzten Pflanzgeboten ist pro Wohngrundstück mindestens ein Laubbaum der 1. bzw. 2. Wuchsklasse und/oder Obst-Hochstamm gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

A5 - Gehölzstrukturen am südlichen Plangebietsrand:
Erhalt und Lückenschließungen der vorhandenen Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Großsträuchern gem. Pflanzenliste (Empfehlung: Liguster, Heckenkirsche und Wildrose)

13. Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechte (GR-FR-LR)

§9(1)21 BauGB

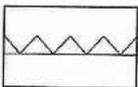


13.1 LR - Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, hier: geplanter Regenwasser- / Schmutzwasserkanal, Stromversorgungskabel der EnBW

Die mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut werden.
Leitungen dürfen durch Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

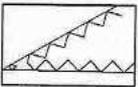
14. Von der Bebauung frei zuhaltende Flächen

§9(1)10 BauGB



14.1 Schutzstreifen entlang der K 7747

In den im Plan eingetragen Flächen sind bauliche Anlagen und sonstige Nebenanlagen unzulässig.



14.2 Sichtflächen

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Sträucher bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante
- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.



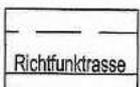
15. Planbereich

§9(7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

I.3 Nachrichtliche Übernahme

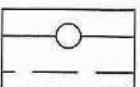
9(6) BauGB



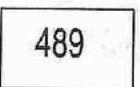
Richtfunkstrecke der TELEKOM für den Fernmeldeverkehr mit Abstandsflächen

I.4 Hinweise

1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



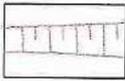
Flurstücksnummern



vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Geländehöhen in m ü. NN



vorhandene Böschungen

2. Regenwasser

- Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.
- Eine Versickerung von Regenwasser über Sickerschächte ist unzulässig.
- Bei der Versickerung von Regenwasser über Versickerungsflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in den Vorfluter wird eine Rückhaltung desselben in entsprechenden Retentionsflächen oder dergleichen (s. §1 a WHG u. §3 a (2) WG) empfohlen.

3. Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

4. Kreisstrasse

Im Bereich des Straßenkörpers der K 7747 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der K 7747 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anpassungsarbeiten an das Niveau der K 7747 dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Straßenbauamt Überlingen vorgenommen werden. Der K 7747 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

5. Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Anschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim LRA Bodenseekreis - untere Wasserbehörde anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers (Ableitung/Absenkung) i.S. des § 3 WHG nicht zulässig. Wird bei Erschließungsarbeiten Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohr-/Leitungsgräben o.ä. durch Sperr-/Querriegel abzudichten. Bezüglich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 WG erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

6. Denkmalschutz

Falls im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Bandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

7. Immissionen

Östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 7747. Es wird auf die dadurch verursachten Fahrgeräusche hingewiesen. Entschädigungen für Lärmschutzmaßnahmen können weder vom Bund, Land noch von der Gemeinde gewährt werden.

Auf mögliche Immissionen durch die geplante Trassenführung der B 31 neu weiter nördlich von Stetten (Planungsfall 7.5) wird hingewiesen.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und landwirtschaftliche Betriebe. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen. Der nördlich entlang des Plangebietes verlaufende Flurweg dient insbesondere der Landwirtschaft als Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

8. Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal Null (NN).

9. Geotechnik, Grundwasser

Bei geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten wird eine frühzeitig geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Es wird empfohlen, Bemessungshöhen des Grundwasserspiegels jeweils im Rahmen objektbezogener Baugrund- und Gründungsuntersuchungen zu ermitteln.

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen alle grundsätzlichen Vorschriften gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" 3. Auflage, UVM 2001 berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Der Bau von Erdwärmesonden bis in Teufenbereiche von 300 bis 500 m ist ohne zusätzliche hydrologische Stellungnahme dann möglich, wenn stets gewährleistet ist, dass ein Zufluss von der Erdoberfläche und ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss im Ringraum der Bohrungen durch eine Ringraumabdichtung sicher verhindert werden. Bei tiefen Sonden muss beim Durchteufen der tertiären Schichtenfolgen in der Oberen Süßwassermolasse (tOS) mit gespannten Grundwasser-stockwerken gerechnet werden. Nicht auszuschließen sind in diesen Schichtenfolgen auch Gas-Indikatoren oder sogar Gasaustritte, deren Gefahrenpotenzial sorgfältig ermittelt werden muss. Ist die Nutzung grundwasserführender Horizonte geplant, bedarf es einer gesonderten hydrologischen Beurteilung.

10. Richtfunkstrecken

Auf die höchstzulässigen Gebäudehöhen im Bereich der Richtfunktrassen wird hingewiesen (vgl. Hinweise Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan).

11. Pflanzenlisten

Obst - Hochstämme in regionalen Sorten

Großgehölze der 1. Wuchsklasse:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Rotbuche	Fagus sylvatica
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Walnuss	Juglans regia

Großgehölze der 2. Wuchsklasse:

Apfelbaum	
Feldahorn	Acer campestre
Grauerle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Zitterpappel	Populus tremula

Die Großgehölze der 1. Wuchsklasse sind grundsätzlich als Hochstämme mit StU 18-20 cm zu pflanzen.

Die Großgehölze der 2. Wuchsklasse sind als Hochstämme mit StU 14-16 cm oder als mehrstämmige Solitärs zu pflanzen.

Großsträucher und Sträucher:

Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'	Pfaffenhütchen	Euonymus europeaus
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis	Purpurweide	Salix purpurea
Haselnuss	Corylus avellana	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Schlehdorn	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra	Wildrosen in Sorten	
Kornelkirsche	Cornus mas	Wasserschneeball	Viburnum opulus
Kriechweide	Salix repens ssp. argentea	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Liguster	Ligustrum vulgare	Zwetschgenbusch	

Die vorgenannten Sträucher müssen einzeln oder gruppenweise verwendet werden. Aus den erwähnten Großsträuchern und Sträuchern kann eine Auswahl getroffen werden, wobei jeweils mehrere Vertreter eines Gehölzes zusammen zu pflanzen sind.

Hecken:

Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Hainbuche	Carpinus betulus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneebeere	Symphoricarpos orbiculatus
Spierstrauch	Spiraea arguta
Wildrosen	

Kletterpflanzen:

Gemeiner Efeu	Hedera helix
Herbst-Waldrebe	Clematis paniculata
Hopfen	Humulus lupulu
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Knöterich	Polygonum aubertii
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus Tric. veitschii
Wilder Wein	Parthenocissus quinq. Engelmannii

Hecken können als Einfriedigungen aus einer Art oder aus mehreren Arten als artenreiche Strauchhecke verwendet werden, wobei aus den vorgenannten Gehölzvertretern eine Auswahl zu treffen ist:

1.5

Anlagen zum Bebauungsplan

1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 21.03.2003 / 16.06.2003