

BEBAUUNGSPLAN ORTSZENTRUM

GEMEINDE
MECKENBEUREN
BODENSEEKREIS

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BBauG i.d.F. vom 18. August 1976/o6. Juli 1979
BauNVO i.d.F. vom 15. Sept. 1977

§ 1 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG
Mischgebiet § 6 BauNVO

- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind nicht zugelassen § 1 (6) BauNVO.
- In den Obergeschossen der baulichen Anlagen ist nur die Nutzung Wohnen zugelassen und die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben § 13 BauNVO und § 1 (7) 1 BauNVO.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG

- Grundflächenzahl GRZ 0,4 § 19 BauNVO
- Geschoßflächenzahl GFZ 1,0 § 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse $Z = II + IDG$ § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze. "IDG" bedeutet ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß im Sinne von § 2 (8) 1 LBO.
- Die zulässige Geschoßfläche kann ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden § 21a (5) BauNVO.
- Eine Ausnahme ist dann gegeben, wenn die der Geschoßflächenzahl rechnerisch zugrundeliegende Grundstücksfläche nicht ausreicht, um im Rahmen der zugelassenen $GFZ = 1,0$, die Zahl der Vollgeschosse $Z = II + IDG$ in Anspruch nehmen zu können.

Die der Geschoßflächenzahl zugrundeliegende Grundstücksfläche ist rechnerisch im Bereich der Fußgängerzone bis zur Hälfte des Abstandes gegenüberliegender Gebäude anzusetzen § 19 (3) Satz 2 BauNVO.

§ 3 - Bauweise § 9 (1) 2 BBauG

- Gemäß der Einzeichnung im Lageplan ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt § 22 (3) BauNVO.

§ 4 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Erdgeschoß und Obergeschoß unterschiedlich festgesetzt, um an den entsprechenden Stellen im Erdgeschoß eine Arkadenzone zu erhalten § 23 (1) BauNVO.

- Ein Überschreiten der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Balkonen, Erkern, Giebelhäusern, vorspringenden Gebäudeecken bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m² kann zugelassen werden, sofern es sich um gestalterische Bauteile zur Gliederung der Fassade handelt § 23 (3) BauNVO.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, sofern diese nicht im Lageplan besonders ausgewiesen sind, nicht zugelassen § 23 (5) BauNVO.

§ 5 - Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gliedern sich in die folgenden Nutzungsarten § 9 (1) 10:

- Fußgängerbereich als öffentliche Verkehrsfläche mit dem Recht einer zeitlich begrenzten Andienung der angrenzenden Geschäfte und Betriebe und einer begrenzten Zone als öffentliche Parkierungsfläche einschließlich deren Zugänge bzw. Zufahrten § 9 (1) 11 BBauG.

Auf den Verkehrsflächen sind Brunnenanlagen, künstlerische Plastiken und fest eingebaute Sitzgruppen allgemein zugelassen.

- Stellplätze als Gemeinschaftsanlage für Besucher der Wohn- und Geschäftsanlage § 9 (1) 22 BBauG.

Die Stellplätze dienen nur dem Abstellen von zugelassenen Personenkraftwagen und -rädern.

- Private Grünflächen als Gemeinschaftsanlage im Sinne § 9 (22) BBauG und zur Unterbringung von privaten Kinderspielplätzen gemäß § 13 (2) LBO, von Wäschetrockenplätzen und Müllbehälteranlagen § 9 (1) 15 BBauG.

Auf den Grünflächen sind die für die vorgenannte Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen und Geräte allgemein zugelassen und deren Zugangswege.

- Garagen sind nur als Gemeinschaftstiefgaragen unter der Geländeoberfläche zugelassen § 9 (1) 22 BBauG.

§ 6 - Die mit Gehrechten belasteten Zonen sind zugunsten der Allgemeinheit § 9 (1) 21 BBauG.

§ 7 - An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind mindestens 5,0 m hohe Laubbäume bereits zum Zeitpunkt der Bauabnahme zu pflanzen § 9 (1) 25 a BBauG.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BBauG i.d.F. vom 18. August 1976/06. Juli 1979

§ 111 LBO i.d.F. vom

§ 1 - Äußere Gestaltung § 111 (1) 1 LBO

- Baukörper

Die Gebäude sind sinngemäß dem Verlauf der Baugrenzen durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern.

Die Fassaden sind überwiegend als Putzflächen auszubilden. Als weiteres Fassadenmaterial ist nur Holzverschalung zugelassen. Andere Baustoffe auch bei Balkonverkleidungen sind unzulässig.

Ein Kniestock von maximal 75 cm ist bis zu einer Baukörpertiefe von 13,0 m zugelassen.

Die im Lageplan dargestellten Baukörper mit Flachdach sind mit einer 45 ° schräggeneigten und mit Ziegel eingedeckten Attika zu versehen.

- Dach

Die Dächer sind als Satteldächer mit 45 ° Dachneigung zu erstellen.

Die Dacheindeckung hat mit naturroten oder braunroten Dachziegeln zu erfolgen.

Der Dachvorsprung an der Traufe beträgt mindestens 75 cm, an den seitlichen Ortgängen mindestens 50 cm.

- Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf die Erdgeschoßzone begrenzt. Ausnahmen sind für Einzelzeichen in Form von höchstens 1 m² großen Stechschildern im Bereich des 1. Obergeschosses zugelassen.

Allgemein unzulässig sind:

- Großflächenwerbung über 2,5 m Länge und 0,75 m Höhe,
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- Lichtwerbung in grellen Farben, wie z.B. gelb, orange, hellgrün, hellblau etc.,
- serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen- und Markenwerbung, soweit diese sich nicht vorgenannten Festsetzungen unterordnen.

Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe, Form, Farbe und Schriftart aufeinander abzustimmen.

- Automaten

Automaten sind allgemein nur in zurückversetzten Eingangsbereichen im Gebäudeinnern zugelassen.

§ 2 - Antennen § 111 (1) 3 LBO

Es ist nur eine Antenne pro Gebäude zugelassen.

§ 3 - Niederspannungsleitungen § 111 (1) 4 LBO

Sämtliche Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

§ 4 - Gestaltung der unbebauten Flächen § 111 (1) 6 LBO

- Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur im Bereich der Kleinkinderspielflächen zugelassen.

- Grünflächen

Auf den nicht überbauten Flächen, die als Grünflächen festgesetzt sind, sind abweichend von § 13 (1) Satz 2 LBO gemäß § 111 (1) 6 LBO Lager- und Arbeitsfläche unzulässig.