

GEMEINDE

M E C K E N B E U R E N

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

SIBRATSHAUS-OST

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG SEITE 3 BIS 8

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Anlass der Planung
- 1.3 Zielsetzung
- 1.4 Geplante Bebauung
- 1.5 Niederspannungsfreileitungen
- 1.6 Vorbereitende Bauleitplanung
- 1.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 1.8 Erschließung
- 1.9 Abwasserbeseitigung
- 1.10 Wasserversorgung
- 1.11 Bodenschutz
- 1.12 Grünordnung
- 1.13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 1.14 Nutzungskonflikte
- 1.15 Bodenordnung
- 1.16 Verwirklichung
- 1.17 Flächenbilanz
- 1.17 Ergänzung/ Änderung nach der ersten öffentl. Auslegung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN SEITE 9 BIS 15

- 1.0 Rechtsgrundlagen**
- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990
zuletzt geändert am 22.04.1993
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990

- 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB**
- 2.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 Bau GB
- 2.2 Mass der baulichen Nutzung, § 9 (1) Bau GB
- 2.3 Hinweise

III. PFLANZENLISTEN SEITE 16

M E C K E N B E U R E N

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SIBRATSHAUS OST

I. BEGRÜNDUNG

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im Teilort Sibratshaus, Gemeinde Meckenbeuren, Gemarkung Kehlen. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Mariabrunner Straße K 7780 und durch bestehende Bebauung, Teil von Flurstück-Nr. 1348, im Norden durch die Schloßstraße L 333 mit Grünstreifen und Landwirtschaftsweg, im Osten durch bestehende Intensiv-Obstanlage Zwetsche und Pflaume, Teil von Flurstück-Nr. 1379, im Süden durch den Tobelbach, Flurstück-Nr. 1353, und Biotop nach § 24 a Nr. 6637. Im Westen auch durch bestehende Bebauung auf Flurstück-Nr. 1350.

Das Plangebiet selbst umfasst die Grundstücke Teil von Flurstück-Nr. 1348, Flurstück-Nr. 1349 und Teil von Flurstück-Nr. 1379.

1.2 ANLASS DER PLANUNG

Der Vorhabenträger, H. Bernhard Probst, beantragte am 25.06.98 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke Teil von 1348, 1349, Teil von 1379.

Er beabsichtigt, auf diesen Grundstücken 3 Doppelhäuser und 2 Einfamilienhäuser zu errichten. Insgesamt 8 Wohneinheiten.

Ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan liegt vor. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird erforderlich.

1.3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der vorbenannten Bauvorhaben geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Mit der Überplanung sollen Baugrundstücke für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern hergestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beabsichtigt, die städtebaulichen Festlegungen in rechtsverbindlicher Form zu ordnen und die entsprechenden Rechtsgrundlagen zu schaffen.

1.4 GEPLANTE BEBAUUNG

Grundsätzlich ist eine Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht daher die Möglichkeit der Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Es besteht die Möglichkeit, Grundstücke in einer Größe von 275 bis 600 m² zu parzellieren.

In städtebaulicher Hinsicht wird angestrebt, Art und Maß der Nutzung so festzusetzen, daß sich das Plangebiet harmonisch an die angrenzende Siedlungsstruktur anpaßt.

- Festlegung des Gebietstypes "Allgemeines Wohngebiet".
Damit wird dem vorhandenen, in der Umgebung überwiegenden Gebietscharakter Rechnung getragen.
- Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf den einzelnen Baugrundstücken. Dadurch soll sichergestellt werden, dass ausreichend unbefestigte Freiflächen erhalten bleiben, die nicht als PKW-Stellplätze genutzt werden.
- Festsetzen einer Grundflächenzahl GRZ, die sich einerseits am angrenzenden Bestand orientiert und andererseits eine angepaßte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zuläßt.
- Festsetzen der Wand- und Firsthöhe.
Die geplanten Gebäude sollen in einer zweigeschossigen Bauweise mit einem ausbaubaren Dach möglich sein. Durch die geplanten Baumaßnahmen soll keine Beeinträchtigung erfolgen.
- Festsetzung der Bauweise Firstrichtung und Dachneigung,
zusammenhängende geneigte Dächer, einheitliche Dachdeckungen, mit dem Ziel, eine landschaftsverträgliche, transparente und ortstypische Bebauung zu erreichen.
- Festlegung von privaten Grünflächen und grünordnerischen Maßnahmen
zum Ausgleich des Eingriffs in Natur + Landschaft gem. § 8a BNatSchG.
- Festsetzung einer bis 3 m breiten freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen und eines 3-7 m breiten grabbewachsenen Weges als Abgrenzung zum § 24 a Biotop Nr. 6637 Tobelbach mit gehölzbewachsener Böschung.
- Festsetzen von öffentlichen Fahr-/Fußwegen. Gestaltung des erlebbaren Straßenraumes.
- Ermöglichen eines Zusammenwirkens von Straßenraum und Vorbereichen.

1.5. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

Das Verkabelungsverbot von Niederspannungsfreileitungen wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet.

1.6 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche nach § 1, Abs. 1, Nr. 2, Baunutzungsverordnung, dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht damit dem Flächennutzungsplan.

1.7 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

Siehe Erläuterung zur Grünordnung unter P. 1.11

Die Eingriffe in die Schutzgüter sind ausgeglichen nach Durchführung der Maßnahmen für die Schutzgüter:

Boden: Extensivierung der Flächen für Feldhecken, Retentionsmulde, Wiesen-Schotterwege zwischen dem Tobelbach-Biotop und den Feldhecken, Extensivierung des 20 m-Abstandsstreifens östlich des Baugebietes.

Wasser: Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser in Retentionsmulde mit Überlauf in den Tobelbach

Biotope: Pflanzung der Feldhecken, der Gartenhecken und -bäume und der 8 Ausgleichsbäume im Bereich der nördlichen Grenze des Baugebietes, südlich des Landwirtschaftlichen Weges auf privatem Gelände.

1.8 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird von Westen über die Planstraße A, über die Mariabrunner Str. K 7780 Flurstück-Nr. 1342, erschlossen.

1.9 ABWASSERBESEITIGUNG

Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer in öffentliche Kanäle kann sichergestellt werden.

Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser/Dachwasser wird über eine Retentionsmulde im südlichen Bereich der Bebauung mit Überlauf in den Tobelbach vorgesehen. In die Retentionsmulde werden sowohl die Straßeneinläufe als auch Dachregenwasser über Mulden bzw. Regenwasserkanal zugeführt.

1.10 WASSERVERSORGUNG

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann mengen- und druckmäßig sichergestellt werden.

1.11 BODENSCHUTZ

siehe Grünordnungsplan (Mängel + Konflikte).

Zielsetzung ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden.

Minimierung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung durch die Ausweisung niedriger Grundflächenzahlen.

Begrenzung von Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß. EG max. 0,50 m über altem Niveau (= 3 Stufen ins Haus).

Straßenhöhe ca. 20 cm über vorhandenem Geländeniveau.

Das Flurstück Nr. 1349 wurde bisher als Wiese genutzt, das Teil-Flurstück 1379 ist seit langem mit Zwetschenkulturen genutzt.

Für den humosen Oberboden der Intensivobstanlage wurde eine Überschreitung sowohl des Hintergrundwertes Boden nach der 3. VWV sowie des Laga Z0-Wertes festgestellt.

Der humose Oberboden sollte aus Gutachtersicht in einer Mächtigkeit von 10 cm abgeschoben und separat verwendet werden.

Die Gesamtmenge des gering verunreinigten Erdaushubes (Kupfer: 45 mg je kg TS) beträgt ca. 200 m³.

Vorgesehen wird, den Boden in dem sich östlich anschließenden 20 m- Abstandsbereich zur bestehenden Intensivobstanlage mit Geländemodellierung aufzubringen. Die Grundfläche beträgt ca. 300 m², die mittlere Höhe der Auffüllung beträgt ca. 70 cm, wodurch sich das geforderte Volumen von ca. 200 m³ ergibt.

Der Hochpunkt der Geländemodellierung ist im Anschluss der östlichen Doppelgarage und der 3 m breiten Wild- und Feldhecke auszubilden.

Die Aufschüttung soll nach Osten bis zur bestehenden Intensivobstanlage und nach Süden zum Gewässerrandstreifen in das bestehende Gelände übergehen.

Berücksichtigt wird ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m.

Die Bodenwiederverwertung ist nach den Richtlinien für Auffüllungen und Rekultivierungen laut ABU-Gutachten durchzuführen.

Rechtliche Grundlagen für diese Richtlinien bilden:

Das Abfallgesetz,	§ 3,
das Baugesetzbuch,	§ 201,
das Bodenschutzgesetz	§§ 1 und 4,
das Naturschutzgesetz	§§ 11,12 und 13, sowie
das Wasserhaushaltsgesetz	§ 34.

1.12 GRÜNORDNUNG

siehe Grünordnungsplan (Mängel + Konflikte).

Die geplante Bebauung Sibratshaus Ost greift in das Naturgefüge vor Ort ein. Trotz hoher Vorbelastung der Fläche durch intensive Nutzung sind daher vor allem aufgrund von Flächenversiegelungen negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, das Kleinklima und den Lebensraum allgemein zu erwarten.

Andererseits werden durch die grünordnerischen Maßnahmen die Eingriffe gemindert bzw. ausgeglichen. Standortgerechte Gehölzpflanzungen, Hecken sowie Artenreichtum der Gärten verbessern die Lebensbedingungen.

Die folgenden Leitbilder liegen der Planung zugrunde:

- Minimierung der Versiegelungsflächen,
- Regenwasserversickerung, soweit geologisch möglich, Ableitung über Rasenmulden und Retentionsmulde in natürlichen Vorfluter
- Steigerung der Wohnqualität durch Verwendung dörflicher Grünelemente zur Durchgrünung des Wohngebietes.

1.13 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1.13.1 BESTAND AN NATUR UND LANDSCHAFT, WERTUNG

siehe Grünordnungsplan (Mängel + Konflikte).

Das Flurstück Nr. 1349 unterlag relativ intensiver Wiesennutzung. Das Flurstück Nr. 1379 besteht aus einer intensiv genutzten Zwetschen-Niederstammanlage. Die landschaftsökologische Bedeutung für Flora und Fauna ist gering zu bewerten. Durch die geplante Umnutzung erhält das § 24 a Biotop „Naturnahe Tobelbachaue“ eine Aufwertung: der angrenzende Wiesenstreifen sowie die Feldhecke der Hausgärten verhindern künftig den Eintrag von landwirtschaftlichen Spritz-Emissionen.

Das Flurstück Nr. 1379 besteht aus einer intensivgenutzten Zwetschen-Niederstammanlage. Die landschaftsökologische Bedeutung für Flora und Fauna ist gering zu bewerten.

1.13.2 EINGRIFFS - AUSGLEICHSBILANZ

Die Eingriffe nach § 1a BauGB und § 8 BnatSchG sind durch die Minimierung der Eingriffe und durch die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen hinreichend ausgeglichen.

Im einzelnen siehe Erläuterungen zur Grünordnung.

1.14 NUTZUNGSKONFLIKTE

siehe Grünordnungsplan (Mängel + Konflikte).

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich eine landwirtschaftliche Betriebsstelle und landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen. Es wird auf die hiervon ausgehenden nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie unverzichtbare Spritzarbeiten bei der Schädlingsbekämpfung, Düngungsarbeiten sowie den Lärm landwirtschaftlicher Maschinen.

1.15 BODENORDNUNG

Sämtliche, im Planbereich befindlichen Grundstücksflächen, befinden sich im Privatbesitz. Die Bodenordnung obliegt somit dem privaten Eigentümer.

1.16 VERWIRKLICHUNG

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Vorhaben- und Erschließungsplan bis zum 31.12.2004 umzusetzen. Kommt er in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

1.17 FLÄCHENBILANZ

- Bruttobauland:	ca. 4.200 m ²
- Nettobauland:	ca. 3.008 m ²
- überbaubare Fläche Wohnbebauung (einschl. Garage):	ca. 950 m ²
- nicht überbaubare Fläche Wohnbebauung:	ca. 2.058 m ²
- Planstraße/ Öffentl. Grün/ öffentl. Gehweg/ Zufahrt Retentionsmulde/ Privates Grün:	ca. 1.193 m ²
davon	
Planstraße	ca. 715 m ²
Öffentl. Grün	ca. 160 m ²
Öffentl. Gehweg	ca. 65 m ²
Zufahrt Retentionsmulde innerhalb VEP	ca. 98 m ²
Privates Grün	ca. 155 m ²
- Flächen außerhalb VEP	ca. 529 m ²
davon	
- Zufahrt/ Wendemögl. Retentionsmulde	ca. 58 m ²
- Umfahrt Retentionsmulde 3 m	ca. 164 m ²
- Retentionsmulde	ca. 307 m ²

Am 15.05.2002 als Satzung beschlossen.

Meckenbeuren, den 16.05.2002

Weiß
Bürgermeister

M E C K E N B E U R E N

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SIBRATSHAUS OST

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- | | | | |
|-----|--|--------|---------------------------------|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. | vom 27.08.1997 |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO)
zuletzt geändert | i.d.F. | vom 23.01.1990
am 22.04.1993 |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. | vom 18.12.1990 |

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

- a) Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.
- b) Abgesehen von Einfriedigungen und Plätzen für Abfallbehälter sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, wie z. B. freistehende Schuppen, Geschirrhütten und Anlagen für Tierhaltung, nicht zulässig. Als Ausnahme können geringfügige Anlagen, wie z. B. Pergolen, überdachte Fahrradabstellplätze und Lärmschutzanlagen zugelassen werden.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) BauGB

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung siehe Planeintrag (§ 17 BauNVO)

2.2.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind gemäß Eintragung im Lageplan nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

2.2.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) Bau NVO aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

2.2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

2.2.4 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und der für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zu erstellen. § 12, Abs. 6 und § 23, Abs. 5 BauNVO.

2.2.5 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtfelder sind ständig von allen Sichtbehinderungen im Bereich von 0,70 - 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese bis in 2,50 m Höhe kein Sichthindernis darstellen.

2.2.6 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen. Die im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind als Erschließungsflächen mit verkehrsberuhigtem Straßenausbau vorgesehen.

2.2.7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesenen Flächen sind durch entsprechende Baulasten zugunsten der Anlieger (gr/fr/lr) zu versehen sowie der Gemeinde bzw. des Versorgungsträgers zu sichern.

Anlagen für die Stromversorgung (Kabelverteilerschränke und Leuchten) entlang öffentl. Straßen und Wege sind auf privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,0 m zu dulden.

2.2.8 IMMISSIONSSCHUTZ § 9 (1) 24 BauGB

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwand südlich der Schlossstraße, können aus städtebaulicher Sicht nicht realisiert werden.

Im Straßenbereich der Schlossstraße haben zu planende Gebäude auch durch entsprechende Lage der geräuschempfindlichen Räume sowie evtl. entsprechende passive Schalldämm-Maßnahmen nach DIN 4109 auf den Verkehrslärm Rücksicht zu nehmen.

Die in den Gutachten bzw. Ergänzungen der Gutachten (24.05.2000, 18.12.2000, 26.04.2001, 24.07.2001, 14.01.2002) aufgezeigten und vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden verbindlich festgesetzt.

In folgender Tabelle 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel, die zugehörigen Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zusammengefasst.

Die in der Tabelle aufgeführte Häuserbezeichnung entspricht dem Lageplan.

Tabelle 1: Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A), Lärmpegelbereiche und erforderliche resultierende Schalldämm-Maße $\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$ der Außenbauteile in dB

Fassade	maßgebli. Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	$\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$ in dB
Haus A, Nordfassade Haus B, Nordfassade	71 – 75	V	45
Haus A, Ostfassade, DG Haus A, Westfassade, DG Haus B, Ostfassade, DG Haus B, Westfassade, DG Haus C, Nordwestfassade Haus C, Nordostfassade, DG	66 – 70	IV	40
Haus A, Ostfassade, EG Haus A, Westfassade, EG Haus B, Ostfassade, EG Haus B, Westfassade, EG Haus C, Nordostfassade, EG Haus C, Südwestfassade Haus D, Nordwestfassade, DG Haus D, Nordostfassade, DG	61 – 65	III	35
restliche Fassaden	≤ 60	I – II	30

Unter Berücksichtigung der Schalldämmmaße der Massivfassaden und des Dachs sind in Tabelle 2 in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich für verschiedene Fensterflächenanteile die erforderlichen Schalldämmmaße der Fenster aufgeführt.

Die Fensterdimensionierung erfolgte für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von ca. 2,5 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m oder mehr.

Tabelle 2: Erforderliche bewertete Schalldämmmaße der Fenster $R_{w,R}$ (Rechenwert nach DIN 4109) und $R_{w,P}$ (Prüfstandswert) in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich für verschiedene Fensterflächenanteile in %

Lärm- pegel- bereich	Fensterflächenanteil 50 bis 60 %		Fensterflächenanteil 40 %		Fensterflächenanteil 20 bis 30 %		Fensterflächenanteil ≤ 10 %	
	$R_{w,R}$ in dB	$R_{w,P}$ in dB	$R_{w,R}$ in dB	$R_{w,P}$ in dB	$R_{w,R}$ in dB	$R_{w,P}$ in dB	$R_{w,R}$ in dB	$R_{w,P}$ in dB
V	42	44	42	44	40	42	37	39
IV	37	39	35	37	35	37	30	32
III	32	34	30	32	30	32	25	27
I – II	30	32	25	27	25	27	25	27

Die in Tabelle 2 genannten Anforderungen an die Schalldämmmaße der Fenster gelten ausschließlich für die Aufenthaltsräume nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, d. h. an Badezimmer-, WC-, Flur- und Küchenfenster werden keine Anforderungen bezüglich der Schalldämmung gestellt.

Um eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, ist ab einem bewerteten Schalldämm-Maß der Fensterkonstruktion von $R_{w,R} = 37$ dB, elektromotorische Lüftungselemente einzubauen, um beim Lüften die Fenster nicht öffnen zu müssen. Der Mindestaußenluftstrom derartiger Elemente sollte nach DIN 1946, Teil 2 „Raumtechnik, gesundheitstechnische Anforderungen“, Januar 1983, je Person $V = 30 \text{ m}^3/\text{h}$ erreichen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden, bei Nachweis durch einen Sachverständigen.

2.2.9 HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die EFH der Gebäude ist max. 0,50 m über dem natürlichen vorhandenen Gelände, gemessen über dem gemittelten Schnittpunkt der Außenwandecken und dem höchsten Geländeniveau, festgesetzt. Die EFH ist durch Geländeschnitte nachzuweisen. Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame EFH auszubilden.

2.3 HINWEISE

IMMISSIONSSCHUTZ

Auf Vorschlag des Straßenbauamts Überlingen wird folgender Hinweis aufgenommen: „Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der L 333 und K 7780. Das Baugebiet ist durch diese Straßen vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung bzw. der Landkreis deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.“

Die in den Gutachten bzw. in den Ergänzungen der Gutachten(24.05.2000, 18.12.2000, 26.04.2001, 24.07.2001, 14.01.2002) aufgezeigten und vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden verbindlich festgesetzt.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich eine landwirtschaftliche Betriebsstelle und landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen. Es wird auf die hiervon ausgehenden nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie unverzichtbare Spritzarbeiten bei der Schädlingsbekämpfung, Düngungsarbeiten sowie den Lärm landwirtschaftlicher Maschinen.

Auf den vom Flughafen Friedrichshafen ausgehenden Lärm wird hingewiesen.

GRUNDWASSER

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten (§ 3a WG).

ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwassersystem wird an das vorhandene Netz angeschlossen. Das Regenwassersystem wird über eine Retentionsmulde im südlichen Bereich der Bebauung mit Überlauf in den Tobelbach vorgesehen. In die Retentionsmulde werden sowohl die Straßeneinläufe als auch Dachregenwasser über Mulden bzw. Regenwasserkanal zugeführt.

BODENSCHUTZ

Siehe Grünordnungsplan (Mängel + Konflikte).

Nach § 4 (2) BodSchG und §§ 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten.

Die Wiederverwendung bzw. Entsorgung des durch die vorherige Nutzung belasteten Bodens erfolgt entsprechend dem mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmten Konzept (siehe Aktennotiz/ Protokoll Nr. 8 vom 24.08.2001) und wird durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Beteiligten gesichert.

Siehe auch gutachtliche Stellungnahme der ABU GmbH vom 30.05.01 Oberflächenproben Tettnang-Walchesreute.

GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Verbot der Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, des Umgangs mit wassergefährdeten Stoffen, des Umbruchs von Dauergrünland sowie des Lagerns von Materialien in den Gewässerrandstreifen.

RETENTIONSBECKEN

Das geplante Retentionsbecken außerhalb des Geltungsbereiches wird durch Baulast gesichert.

VERSORGUNGSLEITUNGEN

Kabelverlegung und Duldung von Anlagen für Stromversorgung (Kabelverteilerschränke und Leuchten) beidseitig, parallel zum öffentlichen Grund, in einem Geländestreifen von 1,0 m. Die Koordinierung ist abzustimmen mit ENBW, Regional AG, Regionalzentrum Oberschwaben.

AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB, welche nicht im Plangebiet vorgesehen sind, werden durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Beteiligten gesichert.

Am 15.05.2002 als Satzung beschlossen.

Meckenbeuren, den 16.05.2002

Weiß
Bürgermeister

PLANFERTIGUNG

Für den Bebauungsplan:

Freier Architekt
Dipl.-Ing. (FH)
Roland Specker
Albrechtstr. 39
88045 Friedrichshafen
Telefon (0 75 41) 3 30 18

Für den Grünordnungsplan:

Dipl.-Ing. Wolfgang Holste
Freier Landschafts- und Gartenarchitekt
Zum Grund 2
88699 Frickingen
Telefon (0 75 54) 86 89

Für den Grundlagenplan:

Ingenieurbüro für Vermessung
Werner Kettnaker
Humboldtstraße 13
88074 Meckenbeuren
Telefon (0 75 42) 2 19 93

Für den Erschließungsplan:

Ingenieurbüro Wasser-Müller
Jarekstraße 7 + 9
88400 Biberach
Telefon (0 73 51) 15 86 – 0

Für die Baugrunduntersuchung:

ABU GmbH
Hauptstraße 35
88348 Bad Saulgau
Telefon (0 75 81) 44 19

Für das Lärmschutzgutachten:

ITA Ingenieurgesellschaft
Beratende Ingenieure VBI
Dipl.-Ing. E. Sälzer
Max-Planck-Ring 49
65205 Wiesbaden-Delkenheim
Telefon (0 61 22) 9 56 10

Aufgestellt vom Planfertiger
Friedrichshafen am 15.05.2002

Gebilligt vom Gemeinderat
Meckenbeuren am 15.05.2002

Aufgestellt: 15.05.2002

Roland Specker, Freier Architekt
Wolfgang Holste, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt

MECKENBEUREN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan SIBRATSHAUS OST III. PFLANZENLISTE

1. GROSSKRONIGE BÄUME (BÄUME 1. ORDNUNG)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
großkronige Obsthochstämme:	Äpfel: Baumanns Renette, v. Berlepsch, Glockenapfel

2. KLEINKRONIGE BÄUME (BÄUME 2. ORDNUNG)

Feldahorn	Acer campestre
Haselnuß	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Erle	Alnus glutinosa
Kleinkronige Obsthochstämme :	Pflaume, Mirabella, Kirsche, Äpfel
Zieräpfel, Zierkirschen	Malus und Prunus in Sorten

3.1 HECKENGEBÜSCHE (WILD- UND FELDHECKE)

Feldahorn	Acer campestre (geschnitten)
Hainbuche	Carpinus betulus (geschnitten)
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rainweide	Ligustrum vulgare
Wildrosen i. Sorten	Rosa canina, multiflora, rubiginosa
Spierstrauch	Spiraea sp.
Eibe, immergrün	Taxus baccata
Weißer Schneeball	Viburnum opulus sterile
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

NICHT ZULÄSSIG SIND :

Zypressenarten	Chamaecyparis sp.
Lebensbaumarten	Thuja sp.
Wacholderarten	Juniperus sp.

3.2 GARTENHECKEN

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Rainweide	Ligustrum vulgare atrovirens
Eibe	Taxus baccata

4 KLETTERPFLANZEN ZUR FASSADENBEGRÜNUNG

Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis sp.
Wilder Wein	Parthenocissus sp.
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Kletterrosen	Rosa sp.

GEMEINDE

M E C K E N B E U R E N

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

ZUM

**VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
(VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN)**

SIBRATSHAUS-OST

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1.0 Rechtsgrundlagen

- | | | | |
|-----|--|--------|---------------------------------|
| 1.1 | Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
zuletzt geändert | | vom 08.08.1995
am 15.12.1997 |
| 1.2 | Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. | vom 18.12.1990 |

2.0 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- 2.1 Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO
- 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) 3 LBO
- 2.3 Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) 5 LBO
- 2.4 Gebäudehöhen § 74 (1) 1 LBO
- 2.5 Regenwasserbeseitigung § 74 (3) 2 LBO 2.1
- 2.6 Planzeichen - Legende

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) 1 LBO

BAUKÖRPER

Die Baukörper sind in rechtwinkliger, längsgestreckter und geschlossener Grundform auszubilden. Gebäudeecken und Fassadeneinschnitte ohne Abstützungen sind unzulässig.

DACH

DACHFORM / DACHNEIGUNG

Die Dächer sind mit einem beidseitig gleichgeneigten Satteldach auszuführen. Dachneigung 38 - 43 Grad.

Die Dächer sind zur Einbindung in den Bestand einheitlich mit zurückhaltend wirkenden roten bis braunroten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten sind nur zulässig im 1.-DG. Die Gesamtlänge von Dachgaupen darf 1/2, von Dacheinschnitten 1/3 und von beiden zusammen 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

FASSADE

Als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holz zulässig. Imitierende Materialien sind unzulässig. Holzverschalungen sind als Brettschalungen wie Deckel, Deckleisten oder Stulpschalung auszuführen.

Die Farbgebung der Putzflächen ist in hellen Farben vorzusehen.

Spiegelartig reflektierende Außenwandverkleidungen sind im ganzen Plangebiet nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 74 (1) 3 LBO

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen gegenüber Verkehrsflächen sind als geschnittene oder freiwachsende Laubhecken gemäß Liste 3.2 zulässig; ein senkrecht gelatteter Holzzaun bis max. 0,80 m Höhe hinter der Grenze ist ebenso zulässig. Ein Maschendrahtzaun bis 0,80 m Höhe ist 0,80 m von der Grenze entfernt mit Heckenpflanzung zur Strasse zulässig.

Offene Hausvorbereiche sind ohne Einfriedungen und Abschränkungen zu gestalten: mit Rasen- oder Wiesenflächen oder heimischen Staudenflächen.

STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Die privaten Stellplätze und Zufahrten sind offenporig und versickerungsfähig herzustellen (z. B. Rasenpflaster, Kies, wasssergebundene Decken).
Überdachungen von Stellplätzen sind extensiv zu begrünen.

FREIFLÄCHEN

Die unbebauten Freiflächen sind extensiv und naturnah mit einheimischen Gehölzen, Stauden oder als Rasenfläche anzulegen und zu pflegen.

GRÜNORDNUNG

Siehe Grünordnungsplan (Mängel + Konflikte).
Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß
Liste 1 großkronige Bäume und
Liste 2 kleinkronige Bäume auszuführen.
Die Heckenpflanzungen sind nach Liste 3 vorzunehmen.
Die Wandbegrünungen für Überdachungen der Stellplätze sind nach
Liste 4 vorzunehmen.

2.3 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich unzulässig.
Der Erschließungsträger stellt Gräben zur Kabelverlegung zur Verfügung.
Koordination ist abzustimmen mit Deutscher Telekom AG, Technikniederlassung Ravensburg.

2.4 GEBÄUDEHÖHEN § 74 (1) 1 LBO

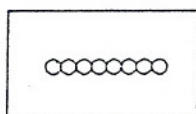
Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Außenwandhöhe (Traufhöhe) sowie die Dachneigung bestimmt. Als Außenwandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Außenwand des Hauptbaukörpers.

2.5 REGENWASSERBESEITIGUNG § 74 (3) 2 LBO

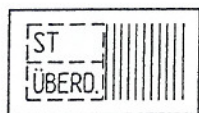
Das Regenwasser der Dachflächen wird über eine Retentionsmulde im südlichen Bereich der Bebauung mit Überlauf in den Tobelbach vorgesehen. In die Retentionsmulde werden sowohl die Straßeneinläufe als auch Dachregenwasser über Mulden bzw. Regenwasserkanal zugeführt.

Auf den Grundstücken ist zudem das dezentrale Speichern von Regenwasser in Zisternen zur Verwendung für die Freiflächenbewässerung empfohlen. Über einen Notüberlauf sind die Zisternen an die Regenwasserkanäle anzuschließen. Private Sickerschächte, Drainagen sind unzulässig, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Wasserdichte Keller sind herzustellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO (1) 3 LBO



ANPFLANZEN VON HECKEN ENTLANG ÖFFENTLICHER GRENZEN GEM.
PFLANZLISTE 3 MIT LATTENZAUN MAX. 1.20 M HOCH AUF DER GRENZE
ODER MIT DRAHTZAUN, MAX. 1.00 M HOCH,
1.00 M VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ENTFERNT, 1 - TEILIG



§ 74 (2) 4 LBO

STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFAHRTEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN
AUSZUFÜHREN, ÜBERDACHUNGEN SIND EXTENSIV ZU BEGRÜNEN

Am 15.05.2002 als Satzung beschlossen.

Meckenbeuren, den 16.05.2002

Weiß
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Sibratshaus-Ost"
und zu den
Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Sibratshaus-Ost“

- | | |
|---|--|
| - Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung der Satzung
(eingegangen bei der Gemeindeverwaltung am 17.09.1998) | vom 31.07.1998 |
| - Aufstellungsbeschluss | vom 21.09.1998 |
| - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
GN-Nr. 26 | am 01.07.2000 |
| - Bekanntmachung zur Bürgerbeteiligung
GN-Nr. 26 | am 01.07.2000 |
| - Vorgezogene Bürgerbeteiligung
Bereithaltung der Unterlagen | von 04.07.2000
bis 07.07.2000 und
von 11.07.2000
bis 26.07.2000 |
| - Behördenbesprechung | am |
| - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | von 28.09.1998
bis 23.10.1998 |
| - Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden | von |
| - Änderung des Aufstellungsbeschlusses | bis
am 13.12.2000 |
| - Auslegungsbeschluss | vom 13.12.2000 |
| - Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der
öffentlichen Auslegung, GN-Nr. 3 | am 20.01.2001 |
| - Öffentliche Auslegung | von 30.01.2001
bis 02.03.2001 |
| - Behandlung der Anregungen durch Abwägung der öffentlichen
und privaten Belange untereinander und gegeneinander | am 17.10.2001 |
| - Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung | vom 17.10.2001 |
| - Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der
erneuten öffentlichen Auslegung
GN-Nr. 9 | vom 02.03.2002 |
| - Öffentliche Auslegung | von 12.03.2002
bis 11.04.2002 |
| - Behandlung der Anregungen durch Abwägung der öffentlichen
und privaten Belange untereinander und gegeneinander | am 15.05.2002 |
| - Satzungsbeschluss | vom 15.05.2002 |

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 16.05.2002

Buck
 Bauverwaltungsamt

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes (vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) und der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften ist unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.

Meckenbeuren, den 16.05.2002

Weiß
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des
Vorhaben- und Erschließungsplanes (vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes) GN-Nr. 29

am 20.07.2002

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten
der örtlichen Bauvorschriften, GN-Nr. 32

am 10.08.2002

Meckenbeuren, den 12.08.2002

Buck
Bauverwaltungsamt