



**GEMEINDE
MECKENBEUREN
BODENSEE-KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„ALTMANNSTRASSE“**

**VERZEICHNIS DER
UNTERLAGEN:**

ZEICHNERISCHER TEIL

SATZUNG

TEXTTEIL

- **PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**
- **ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

BEGRÜNDUNG



Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Tübingen, 6. November 2019



WA	WH max. 6,60 m FH max. 10,50 m über EFH
0,4	o
SD 30° bis 42°	

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Stellung der Gebäude, Hauptfirstrichtung der Dächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



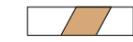
Garagen / Carports / Stellplätze

Ga / Cp / St

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

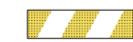


Straßenverkehrsfläche



Fußweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Parkplatz / Verkehrsberuhigter Bereich



Geplante Höhe der Oberkante Verkehrsfläche in m üNN (Leitwert)



Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



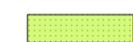
Regenrückhaltebecken (Retentionsmulde)



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



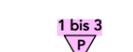
Maßnahmen A 2 und A 3, siehe Textteil 1.10

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Bäume / Sträucher

Pflanzgebote 1 bis 3, siehe Textteil 1.11

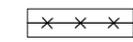


Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Sonstige

Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen der Dächer



Nachrichtliche Plandarstellungen

Abgrenzung Bauquartiere



Abgrenzung extremes Hochwasserereignis (HQextrem) als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne von § 78 b Abs. 1 WHG



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 13a BauGB)	04.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) GN Nr. 28	14.07.2018
Billigung der Planung und Beschluss zur Beteiligung (siehe unten)	04.07.2018
Frühzeitige Unterrichtung der TÖB von bis	13.07.2018 03.08.2018
Bürgerinformation	09.10.2018
Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	24.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung GN Nr. 33	17.08.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Einholung der Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) von bis	26.08.2019 26.09.2019
Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§§ 3 Abs. 2 BauGB, 1 Abs. 6 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.

Meckenbeuren, den _____
Kugel
Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, GN-Nr. ___ am _____

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Gebäudehöhe	WH = Wandhöhe FH = Firsthöhe EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe
maximale Grundflächenzahl	Bauweise	o = offene Bauweise

Dachform / Dachneigung

Der vorliegende Planteil dieses Bebauungsplanes ist ergänzt durch die rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

Nr.	Datum	Bezeichnungen bzw. Änderungen/ Ergänzungen
1	04.07.2018	Städtebaulicher Vorentwurf
2	24.07.2019	Entwurf
3	06.11.2019	Ergänzung Verfahrensvermerke

1	04.07.2018	Planstand zur Anhörung TÖB (§ 4 BauGB)
2	24.07.2019	Planstand zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
3	06.11.2019	Planstand zum Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Auftraggeber	Gemeinde Meckenbeuren Bodenseekreis
Projekt	Bebauungsplan „Altmannstraße“
Projekt-Nr.	
Maßstab	M 1:1.000
Planung	KRISCHPARTNER Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner SRL DASL Reutlinger Straße 4 72072 Tübingen T 07071 - 9148 0 F 07071 - 9148 30 info@krischpartner.de www.krischpartner.de
Gez.: ha/ lf	Bl.-Gr.: A3
Datum: 06.11.2019	

Satzung

über den Bebauungsplan „Altmannstraße“ und über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Altmannstraße“

Aufgrund von:

- § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634),
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), letzte Änderung vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte Änderung vom 19.06.2018 (GBl. S. 221),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) letzte Änderung vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren in öffentlicher Sitzung am 06.11.2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 06.11.2019

§ 2 Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 06.11.2019 und
 - textlichen Teil vom 06.11.2019
2. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 06.11.2019 und
 - textlichen Teil vom 06.11.2019

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Meckenbeuren, den 06.11.2019

Kugel
Bürgermeisterin

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.

Meckenbeuren, den 14.11.2019

Kugel
Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan am 16.11.2019 (GN-Nr.46).

**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„ALTMANNSTRASSE“**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(TEXTTEIL)**

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057).
 4. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. 2010 S. 357, 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.7.2019 (GBl. S. 313)
-

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und
§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§ 16 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

- a) Höchstens wie in der Planzeichnung eingetragen und durch Baugrenzen sowie Grundflächenzahl (GRZ) in der Nutzungsschablone bestimmt.
- b) Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50 % überschritten werden.

1.3 BAUWEISE

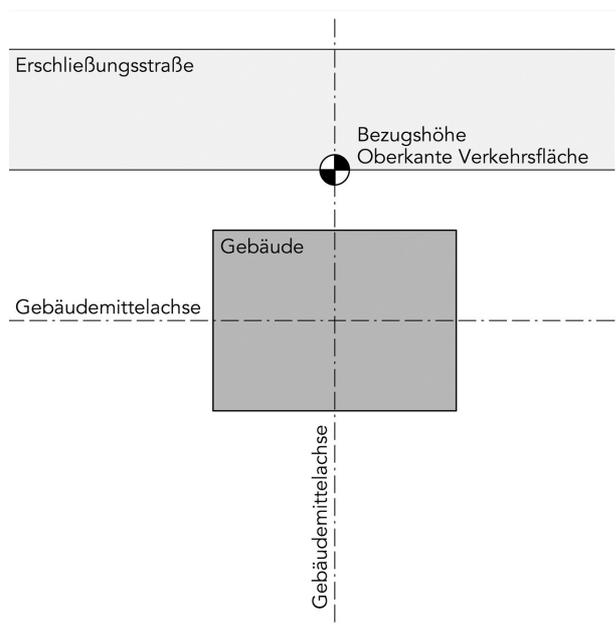
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

1.4 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- a) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf im Bereich der Hauszüge maximal 0,30 m über der die Grundstücke erschließenden jeweiligen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei die Höhe des durch Verlängerung der Gebäudemittelachsen markierten erschließungsrelevanten Verkehrsflächenabschnittes (siehe Skizze).



Die EFH bezieht sich auf die Höhe des Rohfußbodens.

- b) Gebäude, die zu einem Doppelhaus zusammengeschlossen sind, müssen die gleiche Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) aufweisen, d.h. keine Höhenversätze.

1.5 GEBÄUDEHÖHEN

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Anlage 1

Entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung mit Angaben der maximalen Wandhöhe (WH) und maximalen Firsthöhe (FH) über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

- Die Wandhöhe (WH) ist definiert durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Die Firsthöhe (FH) ist definiert durch die Oberkante Firstziegel.

1.6 STELLUNG DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Dächer ist entsprechend den Angaben in der Planzeichnung auszubilden.

1.7 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sowie nichtüberdeckte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) oder innerhalb der im Plan bezeichneten Flächen für Garagen, Carports bzw. Stellplätze zu errichten.

1.8 NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

- a) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- b) Außerhalb der überbaubaren Flächen
 - sind Terrassen bis maximal 15 m², Kinderspielplätze mit dazugehörigen Spielgeräten, Wäschetrockenplätze, Müllbehälterplätze, nicht überdachte Wasserflächen und Zisternen, soweit letztere über Gelände nicht in Erscheinung treten, zulässig.
 - ist pro Grundstück eine Gartengerätehütte bis zu einer maximalen Größe von 20 m³ (umbauter Raum ohne Dachvorsprung) zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,50 m betragen.
 - sind Einfriedungen und Stützmauern entsprechend den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften (siehe Textteil Ziffern 2.7 und 2.8) zulässig.
 - sind Nebenanlagen zur gärtnerischen Nutzung (z.B. Hochbeet) und zur Gartengestaltung bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Die maximale Höhe wird gemessen an der höchsten Stelle am Standort.

1.9 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das ablaufende unbelastete Niederschlagswasser ist direkt oder indirekt in die in der Planzeichnung dargestellte zentrale Retentionsmulde zu leiten.

1.10 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Maßnahme M 1: Reduktion von Lichtemissionen

Die Beleuchtung muss im ganzen Plangebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden.

Für die Außenbeleuchtung (auch private) sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z.B. dimmbare, gelbe LED-Leuchten, Lichttemperatur < 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Ge-

häuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

b) **Maßnahmen zum Artenschutz**

Folgende funktionserhaltende Maßnahmen sind durchzuführen:

A 1: Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Fledermaussommerquartierszeit und Vogelbrutzeit (also vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar) durchzuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt Bodenseekreis von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Quartiere und/ oder Gelege von den Arbeiten betroffen sind.

A 2: Schaffung von Ersatz-Fledermausquartieren

Es sind mindestens fünf Fledermauskästen (Spaltenquartiere) aufzuhängen, um Beeinträchtigungen von potenziellen Höhlen- und Spaltenquartieren zu vermeiden. Davon sind zwei Kästen in den beiden zu erhaltenden Bäumen aufzuhängen, drei weitere am bestehenden Gebäude (Altmannstraße 19) an den Giebelseiten in mindestens 3 bis 4 m Höhe.

Zur Gewährleistung der Wirksamkeit der Maßnahme ist bei der Planung und Realisierung der Quartiere eine fachliche Begleitung und die Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt notwendig.

A 3: Anbringen von Nisthilfen für Vögel

Zur Verbesserung des Brutplatzangebots für Vögel sind an den beiden zu erhaltenden Bäumen sowie dem bestehenden Gebäude (Altmannstraße 19) mind. 6 geeignete Nistkästen für Höhlenbrüter (3 Halbhöhlenbrüterkästen am Gebäude, 3 Höhlenbrüterkästen in den beiden Bäumen) anzubringen. Anbringen der Nistkästen 2 bis 4 m über dem Boden auf den wetterabgewandten Seiten (nordost- bis südostexponiert).

Zur Gewährleistung der Wirksamkeit der Maßnahme ist bei der Planung und Realisierung der Quartiere eine fachliche Begleitung und die Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt notwendig.

**1.11 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE
ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Anlage 2

a) **Pflanzgebot 1: Naturnahe Gestaltung der Retentionsmulde**

Die Mulde ist naturnah zu gestalten: Ansaat oder Pflanzung einer artenreichen Mischung aus mindestens 40 Arten einjähriger, zweijähriger und ausdauernder, nichtverholzender autochthoner Pflanzen (Stauden) zur Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur

(siehe B Empfehlung, Artenlisten Retentionsmulde in **Anlage 2**).

Pflege: Ein- bis zweimalige Mahd mit Abtransport des Mähguts.
Geeignete Zeitpunkte sind der Herbst oder der Spätwinter noch vor dem Neuaustrieb.

- b) **Pflanzgebot 2:** Extensive, naturnahe Gestaltung des Gewässerrandstreifens

Der 5 m breite Gewässerrandstreifen ist im Unterwuchs der Bäume und Sträucher als extensives Grünland anzulegen und zu pflegen. An den Übergängen zum Bach und zu den Strauchgruppen sind kräuterreiche Säume zu fördern.

Pflege: Einmalige Mahd der Säume im Herbst mit Abtransport des Mähguts. Zweimalige Mahd des Grünlands pro Jahr: 1. Schnitt zur Blüte der bestandsbildenden Gräser je nach Wuchsjahr Ende Mai bis Ende Juni, 2. Schnitt witterungsabhängig, jedoch frühestens 8 Wochen später.

Anlage 2

- c) **Pflanzgebot 3:** Gehölzpflanzungen

Im Bereich des Gewässerrandstreifens und der Parkplätze sind großkronige Laubbäume zu pflanzen (Pflanzqualität und Arten siehe A Pflanzenlisten, Pflanzliste 1 in **Anlage 2**). Der exakte Standort ist in der Örtlichkeit festzulegen und kann bis zu 2 m vom in der Planzeichnung angegebenen Standort abweichen.

Je Baum sind mindestens 12 m² Fläche mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche zur Verfügung zu stellen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume entsprechend zu ersetzen.

Im Gewässerrandstreifen sind ergänzend heimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen von 5-10 Stück zu pflanzen (Pflanzqualität und Arten siehe A Pflanzenlisten, Pflanzliste 2 in **Anlage 2**), Pflanzabstand untereinander maximal 1,50 m.

1.12 ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen. Ein Überfahren des Traufbereiches sowie Lagerung von Baumaterialien hinter dem Bauzaun sind nicht zulässig.

1.13 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche und private Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Gehölzen, Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu erhalten.

1.14 VERKEHRSFLÄCHEN, RABATTEN USW.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Wenn für die Herstellung bzw. den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen aus topografischen und konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich der notwendigen Betonabstützung erforderlich sind, die vom Baulastträger hergestellt werden, so sind diese zulässig.

1.15 AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altmannstraße“ bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften anderer Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes „Altmannstraße“ aufgehoben.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 HAUPTGEBÄUDE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Dachform/ Dachneigung/ Dachdeckung
 - Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.
 - Abwalmungen bei Satteldächern sind nicht zulässig.
 - Dachdeckung bei Satteldächern: zulässig sind nicht glasierte Tondachziegel oder Betondachsteine in Rot-, Rotbraun- und Grautönen.
 - Solarthermische oder Photovoltaik-Anlagen sind in der Neigung des jeweiligen Daches auszuführen und direkt auf dem Dach zu montieren. Die Firsthöhe des Daches darf mit solarthermischen- oder Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden.
- b) Dachaufbauten/ Dacheinschnitte/ Quergiebel
 - Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - Dachgauben und Quergiebel (z.B. Widerkehr, Zwerchiegel) sind nur bis zu einer Breite von 50 % der Hauslänge zulässig.
 - Dachgauben müssen zum Ortgang mindestens 1,50 m Abstand und zum First mindestens 1,00 m Abstand einhalten.
 - Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.
 - Die Höhe von Quergiebeln (gemessen am höchsten Punkt der Oberkante Dach) muss mindestens 1,00 m unterhalb der Oberkante Dach des Hauptgiebels liegen.
 - Die Dachneigung von Quergiebeln muss gleich sein wie beim Hauptgiebel.

c) Fassadengestaltung

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

d) Doppelhäuser/ Reihenhäuser

Doppelhaushälften oder Reihenhauseinheiten sind ohne Versatz mit durchlaufenden Dachflächen gleicher Dachneigung und gleicher Dachdeckung sowie einheitlichen Dachaufbauten und Quergiebeln (z.B. Widerkehr, Zwerchiegel) auszuführen. Es besteht Anbaupflicht. Die Außenwände sind in Bezug auf die Wandhöhe, Gestaltung der Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Maßgeblich ist hierbei die erste beantragte Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit.

2.2 GARAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform/ Dachdeckung/ Dachneigung

- Zulässig sind Flachdach bzw. ein flachgeneigtes Pultdach (Dachneigung max. 7°) mit extensiver Dachbegrünung, sofern das Dach nicht als Dachterrasse genutzt wird. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung Firma Syringa: M 10 – extensive Dachbegrünung oder Firma Rieger-Hofmann: Nr. 16 Dachbegrünung-Extensiv oder Nr. 17 Dachbegrünung-Halbschatten). Ansaatstärke: ca. 2 g/m².

Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten, die FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) sind zu beachten. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

- Zusammenhängende Garagen sind mit gleicher Dachneigung, Gesamthöhe und Sturzhöhe der Tore auszubilden.

b) Gemauerte Garagen sind zu verputzen und zu streichen.

2.3 ÜBERDECKTE STELLPLÄTZE (CARPORTS)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Offene, überdeckte Stellplätze sind als Holzstützen- oder als Stahlstützenkonstruktion wie folgt zulässig:

- Mindestens 2/3 der Fläche zwischen den Stützen müssen offen bleiben.
- Der Einfahrtbereich darf nicht mit einem Tor verschlossen werden.
- Zulässig ist Flachdach mit extensiver Dachbegrünung gemäß Textteil Ziffer 2.2 a).
- Zusammenhängende überdeckte Stellplätze müssen die gleiche Konstruktion und gleiches Material aufweisen.

**2.4 AUSBILDUNG VON STELLPLÄTZEN, ZUFAHRTEN
UND VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zufahrts-, Parkierungsflächen und Wege sind mit offenporigem, wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Geeignete Beläge sind Schotterrasen, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster.

2.5 GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mindestens 50 % der nicht überbauten oder für eine andere zulässige Verwendung genutzten Grundstücksfläche müssen dauerhaft mit offenem oder bewachsenen Boden als Grünflächen angelegt und unterhalten werden.

Die Anlage von flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

2.6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

gelten als bauliche Anlage nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO.

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

2.7 EINFRIEDUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,50 m betragen.

Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken- und Strauchpflanzungen zulässig. Zäune sind zulässig, sofern diese in eine Hecke integriert oder hinterpflanzt werden. Sie müssen jedoch für Kleintiere durchlässig gestaltet werden (Abstand vom Boden mindestens 10 cm oder unterbrochen). Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

- b) Zwischen Doppelhäusern sind Sichtschutzanlagen nur auf der gemeinsamen Grenze bei maximaler Höhe von 2,00 m über Oberkante des anliegenden Geländes bis in eine Tiefe von maximal 2,00 m, gemessen ab zugehöriger Außenwand, auf der durch den Grundriss festgelegten Wohngartenseite zulässig.

2.8 STÜTZMAUERN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m pro Stützmauer zulässig. Die maximale Höhe wird gemessen an der höchsten Stelle am Standort.

Der Abstand zwischen zwei Stützmauern auf einem Grundstück muss mindestens 1,00 m betragen. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.

- b) Als Materialien sind zulässig: Sichtbeton, Natursteinmauern, Trockenmauern, Gabionen und an der Ansichtsfläche ganzjährig begrünte Winkelstützen aus Beton.

2.9 LEITUNGEN UND STRASSENBELEUCHTUNG

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen (Stark- und Schwachstromleitungen, Telefonleitungen, Leitungen für den Rundfunk- und Fernsehempfang sowie zur digitalen Datenübertragung) sind unterirdisch zu verkabeln.

3. HINWEISE

3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Meckenbeuren ersetzt. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind (mit Ausnahme von Baufeld 4) auf dem eigenen Baugrundstück herzustellen.

3.2 Auf den geotechnischen Bericht zum Baugebiet Altmannstraße vom Ingenieurbüro HPC AG aus Ravensburg vom 13. Februar 2019 wird hingewiesen. Die Angaben zur Gründung von Gebäuden in Ziffer 10.4 des geotechnischen Berichts sind zu beachten.

3.3 Grünordnerische Hinweise:

3.3.1 Bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Hecken und anderen Gehölzen sind die §§ 12, 16 ff. des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

3.3.2 Schutz des Oberbodens durch fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung

Beim Abschieben und der Zwischenlagerung des humosen Oberbodens sind die einschlägigen technischen Regelwerke (z. B. DIN 19731) zu beachten. Der humose Oberboden darf nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden abgeschoben werden. Beim Abschieben des humosen Oberbodens ist eine Planierraupe mit breitem Laufwerk und geringem Bodendruck einzusetzen. Die Mieten für den humosen Oberboden dürfen eine Höhe von 2 Metern nicht überschreiten. Sie sind vor Kopf zu schütten und dürfen nicht befahren werden, auch nicht mit Kettenfahrzeugen.

Die Oberbodenmieten sind zu profilieren (Dachprofil mit einer Seitenneigung von mindestens 2 %) und zu glätten. Bei einer Lagerdauer von mehr als 3 Monaten sind die Oberbodenmieten mit stark wasserzehrenden, tiefwurzelnden Pflanzen, wie z. B. Luzerne, Waldstauden-Roggen, Lupine oder Ölrettich, einzusäen. Die Begrünung der Oberbodenmieten ist für die gesamte Lagerdauer zu erhalten und wenn nötig, zu erneuern.

3.3.3 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

3.3.4 Abfluss von Niederschlagswässern

Gemäß „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“ (BMVBS 2001) wird empfohlen, für abflusswirksame Flächen Materialien zu wählen, die einen nachhaltigen Stoffaustausch und Akkumulation im Boden begrenzen.

3.3.5 Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben einer empfohlenen Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.

Das gespeicherte Wasser soll für gärtnerische Zwecke wiederverwendet werden. Bei beabsichtigter Verwendung des Regenwassers darüber hinaus wird den Bauherren unbedingt empfohlen, sich durch das Gesundheitsamt im Landratsamt Bodenseekreis eingehend beraten zu lassen. Bei der Nutzung des Regenwassers im Haushalt sind die Bestimmungen der DIN EN 1717 zum Schutz des Trinkwassers unbedingt zu beachten.

3.4 Hinweise des Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

3.5 Altlasten

Wegen der räumlichen Nähe zum ehemaligen Holzindustriearial sind orientierende Untersuchungen im Uferbereich des Meckenbeurer Bachs, des Parkplatzes und der neu zu überbauenden Fläche durchzuführen mit Schwerpunkt auf den Schadstoffparameter Schwermetalle und hier v. a. Quecksilber. Für den gesamten Aushub ist ein Verwertungs-/Entsorgungskonzept zu erstellen. Zur Klärung von Verwertungsmöglichkeiten für den anfallenden Bauaushub ist zudem im Vorfeld der Baumaßnahmen eine Baugrunderkundung z. B. durch Baggerschürfe zu empfehlen, bei der durch einen altlastenerfahrenen Gutachter der Bodenaufbau auf mögliche Hinweise auf Schadstoffbelastungen ge-

prüft wird. Der Gutachter soll im Hinblick auf die Verwertung des Bauaushubs ggf. die Unbedenklichkeit des anfallenden Aushubmaterials bestätigen.

3.6 Hinweise der Luftfahrtbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart

Baugeräte über 35 m Höhe (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2, mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen.

Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.

3.7 Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Aus dem Plangebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt, jedoch können bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, immer wieder unbekannte Fundstellen zutage treten. Aus diesem Grund ist der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Oberbodenabtrag, Baugrunduntersuchungen, Baggerschürfen sowie im Rahmen etwaiger Ausgleichsmaßnahmen etc.) frühzeitig dem LAD Dienst-sitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0 schriftlich mitzuteilen.

Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabensträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, alte Humushorizonte) umgehend dem LAD (Anschrift s. o.) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.8 Geotechnische Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg

3.8.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm von unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauar-

beiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.8.2 Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.9 Hinweise des Regionalwerks Bodensee

Auf dem Grundstück oder in naher Umgebung befinden sich regionalwerkeigene Stromversorgungsleitungen (0,4 kV Hausanschluss). Vor Beginn ist die genaue Lage der Versorgungsleitungen mittels Lageplan M 1:500 unter „planauskunft.rw-bodensee.de“ einzuholen.

Versorgungsleitungen dürfen aus Sicherheitsgründen nur in Handschachtung freigelegt werden. Das Regionalwerk ist über freigelegte Versorgungsleitungen so schnell wie möglich zu informieren, damit diese gesichert werden können.

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Zeichnerische Hinweise zu Ziffer 1.5 – Gebäudehöhen |
| Anlage 2 | Pflanzenlisten zu Ziffer 1.11 – Pflanzgebot 3
und
Empfehlung Artenlisten zu Ziffer 1.11 – Pflanzgebot 1 |

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Anlage 1
zum
Textteil

Zeichnerische
Hinweise
zu Ziffer 1.5 –
Gebäudehöhen

M 1:200

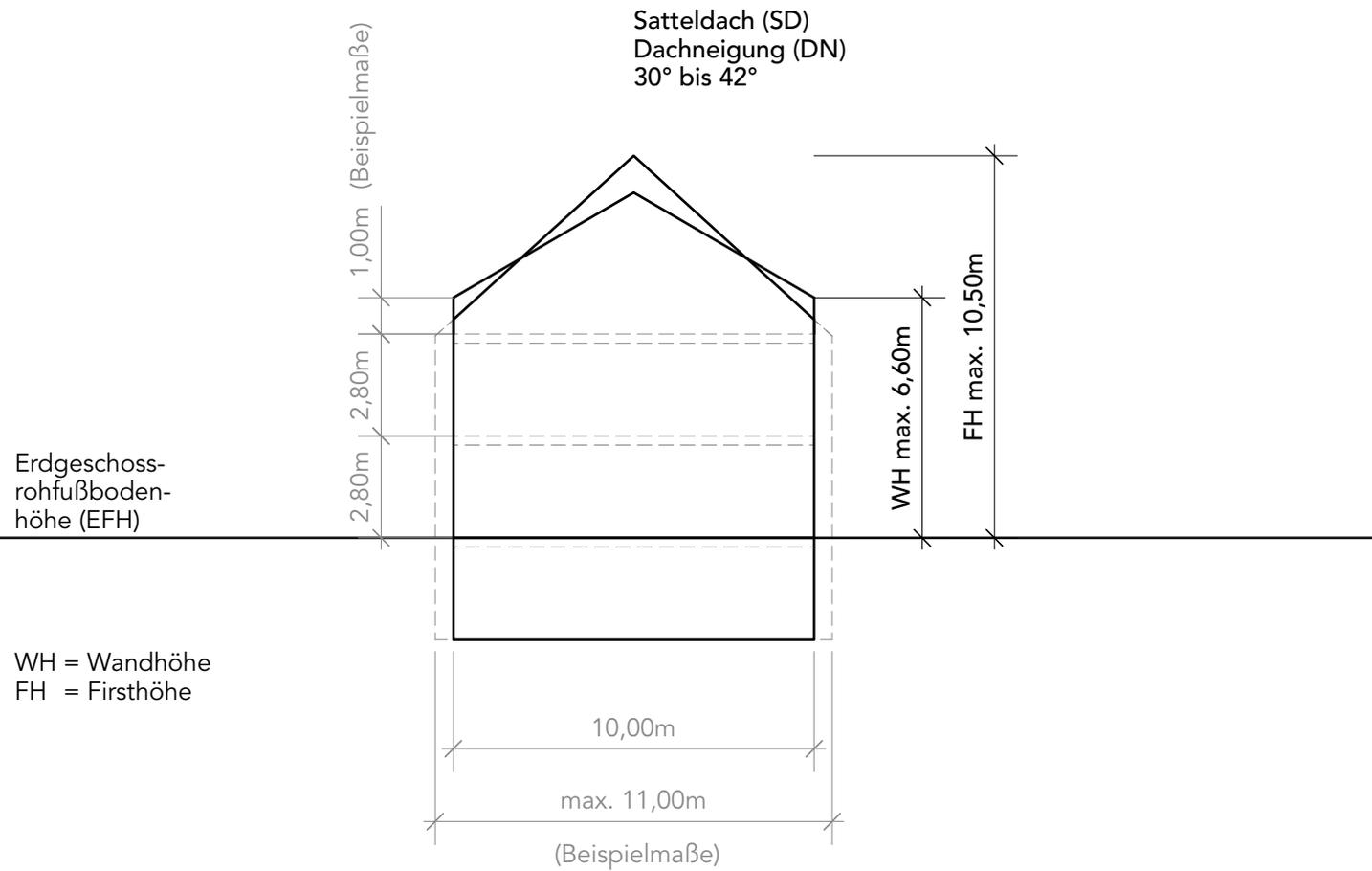
Auftraggeber:

Gemeinde
Meckenbeuren
Amt für Bauwesen und
Gemeindeentwicklung
Theodor-Heuss-Platz 1
88074 Meckenbeuren

Planer:

KRISCHPARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30
info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

6.11.2019



**GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„ALTMANNSTRASSE“**

**ANLAGE 2
ZUM
TEXTTEIL**

A PFLANZENLISTEN

Pflanzliste 1

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm bei Pflanzung.
Befestigung mittels Zweipflock, Anbringung von Verbisschutz.

Gehölzpflanzen im Bereich Gewässerrandstreifen

Laubbäume:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Winter-Linde	Tilia cordata
Walnuss	Juglans regia

Gehölzpflanzen im Bereich der Parkplätze

Laubbäume:

Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Feld-Ahorn	Acer camperstre
Spitzahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata

Pflanzliste 2

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Größe von 60 - 100 cm (gebietsheimisch),
Pflanzung in Gruppen von 5 - 10 Stück, Pflanzabstand untereinander max. 1,50 m

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

B EMPFEHLUNG

Artenlisten Retentionsmulde

siehe

Merkblatt zur Gestaltung und Erhaltung naturnaher Sicker- und Retentionsmulden vom Amt der oberösterreichischen Landesregierung

Link: http://www.kumpfmueeller.at/getattachment/2295e788-1bd5-4cb3-af6c-a2e7c7ae4c6f/Merkblatt_Sicker_Retentionsmulden.aspx

Grundlage der obigen Ausführungen:

Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung zum Bebauungsplan „Altmannstraße“ vom 10.07.2019 vom Büro

365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551 949558 0
www.365grad.com