

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN) „BERGER HALDE / WEINBERGWEG“, LIEBENAU

TEXTTEIL ZUM LAGEPLAN IN DER FASSUNG VOM 19.01.2000

Mit Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

0. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- 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)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/§§ 1 - 23 BauNVO):

Allgemeines Wohngebiet (WA - gemäß § 4 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 (außer Schank- und Speisewirtschaften) und § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/§§ 16 - 21a BauNVO):

Das Maß der baulichen Nutzung ist geregelt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der max. Anzahl der Wohnungen pro Baufeld und der Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den Einschrieben im Plan(Nutzungsschablone).

1.2.1 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Hauseinheit max. 1 Wohnung zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

§ 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung „Offene Bauweise“ entsprechend den Einschrieben im Plan.

Im Baugebiet sind entsprechend Planeintrag nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (s. Planeintrag). Überschreitungen der Baugrenzen durch Fassadengliedernde Vorsprünge sind zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

Garagen und/oder Carports sind in den im Plan dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Falls nicht im Plan festgesetzt, sind Garagen und Carports nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Privatoffene Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Abstandsflächen bei Garagen (Stauraum bis zur Straße von 5,00 m) sind einzuhalten.

In Fällen zusammengebaute Garagen müssen die Traufhöhe und die Dachneigung der Nachbargarage entsprechen.

Grenzgaragen sind zulässig.

Öffentliche Parkplätze gemäß Planeintrag.

1.6 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Stellung der Hauptbaukörper / Garagen gemäß der im Plan eingetragenen Firstrichtung.

1.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB):

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der EFH (Erdgeschoßrohfußbodenhöhe), gemessen über NN (siehe Einschriebe im Plan).

Unterschreitungen der festgesetzten EFH von bis zu 0,30 m sind zulässig.

Die maximale zulässige Traufhöhe beträgt 4,10 m (siehe Einschriebe im Plan).

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der maximal zulässigen Traufhöhe ist die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Dies gilt nicht für Gebäuderücksprünge.

Die maximale Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten (siehe Einschriebe im Plan). Sie errechnet sich aus dem Maß EFH - Oberkante Firstziegel.

Bei freistehenden Garagen und überdachten Stellplätzen darf die maximale Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten, dies gilt auch für Grenzgaragen bzw. überdachte Stellplätze, die an der Nachbargrenze errichtet werden. Grenzgaragen dürfen eine max. Firsthöhe von 4,75 m nicht überschreiten.

Die EFH für Garagen darf bis max. 0,30 m unter der EFH des Hauptbaukörpers betragen.

1.8 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a + b BauGB):

1.8.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsgrünflächen/Öffentliche Grünflächen

Rahmenbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten 1 - 3 (s. Anlage 1)

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

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.
Flächenbefestigungen sollen wasserdurchlässig sein.

Die öffentlichen und privaten PKW-Stellplätze, sowie die Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (durch Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen usw.) zu erstellen.

Für jedes Wohngrundstück ist zur Regenwasserrückhaltung eine sich selbst abwirtschaftende Zisterne zu errichten.

Als Regenrückhaltevolumen ist ein Volumen von 3 m³/100 m² versiegelter Fläche vorzuhalten, sofern das Rückhaltevolumen nicht nach ATV-A117 berechnet wurde. Der Drosselabfluß aus der Zisterne darf 0,1 l/s nicht überschreiten.

1.8.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen ist bindend.

Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen - mindestens 8 m hochwachsend - zu erfolgen (s. Pflanzliste). Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar. Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

Soweit der zeichn. Teil auf den Baugrundstücken keinen Pflanzeintrag enthält, ist je Baugrundstück mind. 1 Stück hochwachsender Baum nach Pflanzenliste (s. Anlage 1) zu pflanzen.

Bestehende Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil).

Der vorhandene Gehölzbestand ist, soweit im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen möglich, zu sichern und entsprechend DIN 18920 zu schützen.

Leitbepflanzung:

(alternativ ist eine andere Baumart der Artenliste 1 zulässig)

Leitbepflanzung entlang der Berger Halde:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Pflanzgröße: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb,
Stammumfang mind. 14 - 16 cm (in 1m Höhe gemessen)

Leitbepflanzung an der Erschließungsstraße Halde:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Pflanzgröße: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb,
Stammumfang mind. 14 - 16 cm (in 1m Höhe gemessen)

Bepflanzung der Grundstücke:

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten nach folgenden Maßgaben:

Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 Baum gemäß Artenliste 1 oder 2 als "Hausbaum" zu pflanzen.

Es wird empfohlen, den Garten naturnah mit Laubgehölzen, Blumenwiese und Stauden zu gestalten, sofern er nicht als Nutzgarten dient.

Ausdrücklich nicht empfohlen wird die Verwendung von Nadelgehölzen (wie Thujahecken), bodendeckenden Gehölzen (wie Cotoneaster, Symphoricarpos), sowie nicht standortgerechten Ziergehölzen (z.B. buntnadelig, panaschierte Blätter, Korkenzieher- oder Krüppelwuchs).

Mindestpflanzgrößen

Hochstämme	StU 16 - 18 cm
Stammbüsche	StU 16 - 18 cm
Heister	H 200 - 300 cm
Sträucher	2 x verpflanzt

Festsetzungen nach § 74 LBO:

Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur zulässig:

- Freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen der Artenliste 3. (In der Mitte der Hecke kann unauffällig ein niedriger Maschendrahtzaun geführt werden)
- Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,5 m aus Laubgehölzen der Artenliste 4.
- senkrechte Holzlattenzäune ohne Mauersockel, bis max. 1 m Höhe

Die Gartengrundstücke untereinander können auch mit einem bepflanzten Maschendrahtzaun voneinander abgegrenzt werden.

Nicht zulässig sind Nadelgehölz-Hecken (z.B. Fichte, Thuja, Scheinzypresse), Berberitzenhecken, Mauern, Metallzäune, Stacheldraht sowie (mit den o.g. Ausnahmen) Maschendraht-Zäune).

Empfehlungen und Hinweise:

1. Eine extensive Begrünung der Dächer wird empfohlen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
2. Eine Begrünung der Fassaden und Sichtschutzeinrichtungen mit Rankgewächsen und Kletterpflanzen wird empfohlen.
3. Wegen der Abstandsregeln des Nachbarrechts wird die Pflanzung von Grenzbäumen angeregt. Wenn wegen des Nachbarrechts einzelne Pflanzungen nicht durchführbar sind, ist die Pflanzung sinngemäß abgewandelt durchzuführen.
4. In Straßenlaternen und privaten Beleuchtungseinrichtungen sollen Lampen mit möglichst geringer Auswirkung auf fliegende Nachtinsekten verwendet werden (dem jeweiligen Stand der Technik entsprechend, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).
5. Anfallendes Aushubmaterial ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu verteilen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

Fassaden (§ 74 (1) 1. LBO):

Die Fassaden sind im wesentlichen als Putz- oder Holzfassaden auszubilden. Untergeordnete Gebäudeteile können in anderen Materialien ausgeführt werden.

Dachform / Dachneigung (§ 74 (1) 1. LBO):

Hauptgebäude: Zulässig sind Satteldächer, Dachneigung gem. Planeinschrieb
Garagen: Zulässig sind Sattel- und Pultdächer, Flachdachgaragen sind unzulässig, die Dachneigung muß mindestens 25° betragen

Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1. LBO):

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachaufbauten (§ 74 (1) 1. LBO):

Die addierte Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 40 % der entsprechenden Dachlänge betragen.

Anlagen zur Einsparung von Primärenergie (§ 74 (1) 1. LBO):

sind zugelassen, sofern sie sich in die Dachfläche bzw. in den Baukörper integrieren.

2.2 Außenanlagen (§ 74 (1) 3. LBO):

Einfriedigungen (§ 74 (1) 3. LBO):

Einfriedigungen siehe grünordnerisch Festsetzungen

Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3. LBO):

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, beispielsweise zur Belichtung von Untergeschossen, sind zugelassen.

Stellplätze (§ 74 (1) 3. LBO):

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster) zu befestigen und dauerhaft zu begrünen.

Freiflächen (§ 74 (1) 3. LBO):

Die von baulichen Anlagen nicht überdeckten Flächen der Baugrundstücke sind gem. Ziffer 1.8 zu gestalten.

2.3 Außenantennen (§ 74 (1) 4. LBO):

Auf jedem Gebäude ist nur 1 Antenne zugelassen;
Außenantennen sind jedoch unzulässig, wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

Als Ausnahme sind Satellitenanlagen (Parabolantennen) zulässig, wenn durch die Gemeinschaftsantenne kein vollständiger Satellitenempfang ermöglicht werden kann; diese Ausnahme gilt für Parabolantennen jedoch nicht, wenn gleichwertige Satellitenempfangsanlagen anderer technischer Bauweisen auf dem Markt sind, die aufgrund ihrer Form, Farbgebung und Anbringungsart nicht oder erheblich weniger störend in Erscheinung treten.

Soweit Satellitenempfangsanlagen zulässig sind, dürfen sie nur an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäude- oder Grundstücksseite errichtet werden.

2.4 Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5. LBO):

sind zu verkabeln, sofern nicht andere, übergeordnete gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

2.5 Stellplätze (§ 74 (2) LBO):

Die Zahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird wie folgt erhöht:

- Für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, wird aufgerundet.

III. HINWEISE

- 3.1 Bei Bodenuntersuchungen wurde in den oberen Bodenschichten eine Bodenbelastung mit Kupfer festgestellt. Eine Verbringung des belasteten Bodenaushubs an andere Orte ist bis zu einer Tiefe von 0,50 m ohne Zustimmung der Abfallbehörde nicht zulässig. Die künftigen Grundstückserwerber sind hierauf entsprechend hinzuweisen.

Auszug aus dem Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Dr. Eisele:
Aus Sicht des Gesundheitsschutzes ist gemäß den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Orientierungswerte zur Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen Baden-Württemberg nicht von einer Gefährdung der Gesundheit von Menschen auszugehen, da Kupfer erst im Grammbereich als humantoxisch eingestuft wird.

In das Gutachten Nr. 234-40 vom 21.09.98 „Bodenuntersuchungen im Bereich des geplanten Baugebietes Rebärten in Meckenbeuren – Liebenau Bodenseekreis“ kann beim Bürgermeisteramt Meckenbeuren, Bauverwaltungsamt, Einsicht genommen werden.

- 3.2 Gestaltung von Grundstücksteilen (§ 9 (1) LBO):
Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
- 3.3 Archäologische Bodenfunde (§ 20 DschG):
Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- 3.4 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in den privaten Grundstücksflächen Auf einem Streifen von 0,50 m Standorte für Stromversorgungsanlagen zu dulden. Bepflanzungen sind auf vorhandene Kabelanlagen der EVS abzustimmen.
- 3.5 Straßenbau- und Baumaßnahmen sind rechtzeitig mit der Deutschen Telekom AG Abzustimmen. Vorhandene Kabeltrassen sind zu berücksichtigen.
- 3.6 Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Friedrichshafen. Auf mögliche Lärmbelästigung wird hingewiesen.
- 3.7 Mit Inkrafttreten dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes (Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

IV. ANHANG

4.1 Begründung in der Fassung vom 17.08.1999.

V. ANLAGEN

- 5.1 Anlage 1 – Artenlisten in der Fassung vom 17.08.1999
- 5.2 Anlage 2 – Ausgleichsmaßnahmen in der Fassung vom 16.02.1999
- 5.3 Anlage 3 – Lage der Ausgleichsflächen
- 5.4 Anlage 4 – Bestand im Bereich der Ausgleichsflächen
- 5.5 Anlage 5 – Schematischer Aufbau
- 5.6 Anlage 6 – Bestandsplan Plangebiet

Aufgestellt vom Planfertiger:
 Weißensberg, den 13.11.1998
 geändert, den 17.08.1999
 geändert, den 19.01.2000

Verfahrensvermerke:

Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB
 Meckenbeuren, den

am

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes
 (Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) stimmt mit dem Satzungsbeschluß
 vom überein.
 Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den

.....
 Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Vorhaben- und
 Erschließungsplanes (Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)

am

Meckenbeuren, den

.....
 Bürgermeister

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.
 Meckenbeuren, den

.....
 Bürgermeister