

BEBAUUNGSPLAN

"DORFENTWICKLUNG BROCHENZELL NORD,

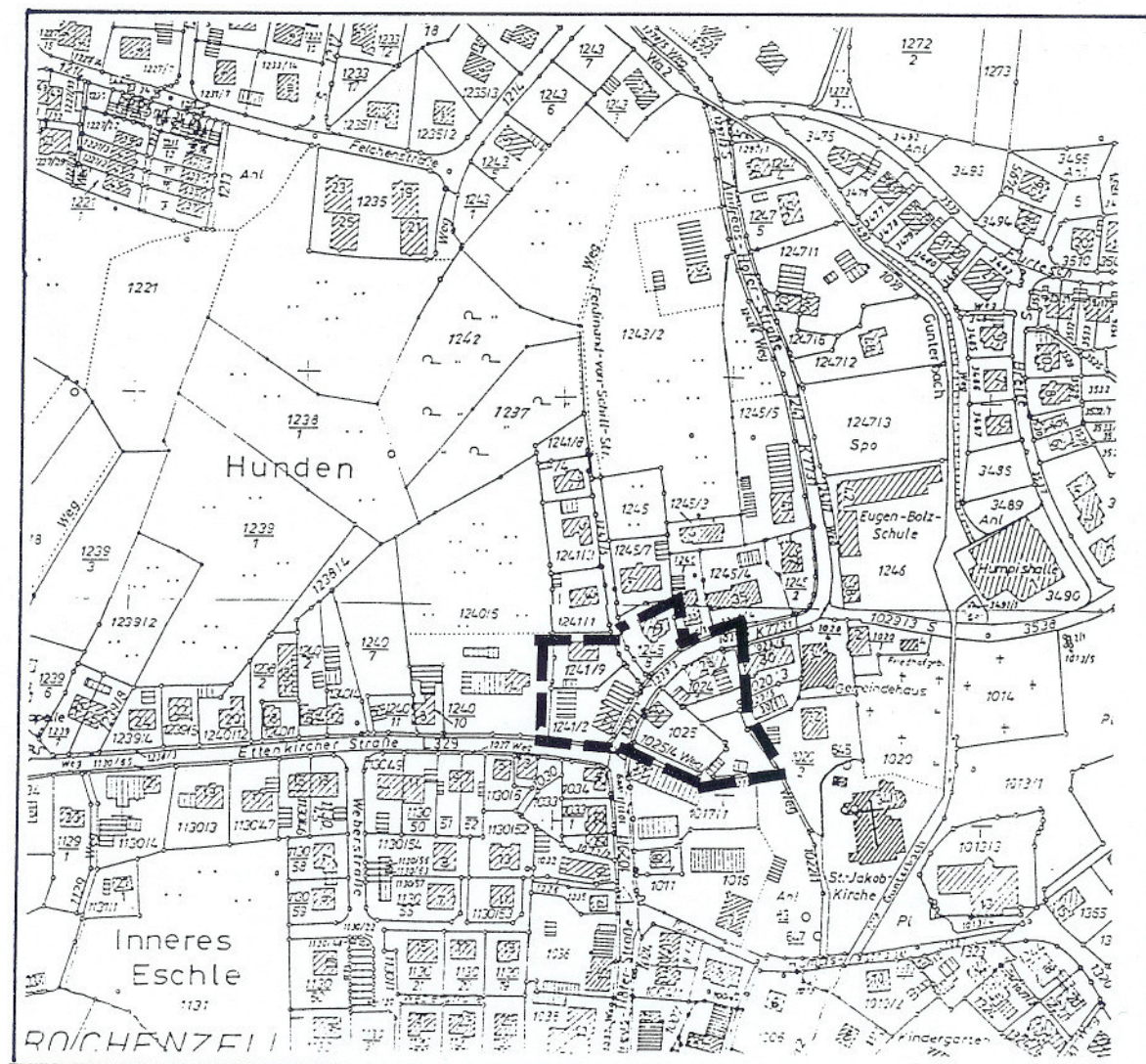
TEILBEREICH I"

GEMEINDE MECKENBEUREN / BODENSEE-KREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG



BEBAUUNGSPLAN

"DORFENTWICKLUNG BROCHENZELL NORD, TEILBEREICH I"

GEMEINDE MECKENBEUREN, BODENSEEKRIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A - RECHTSGRUNDLAGE

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Baugesetzbuch (BauGB)
zuletzt geändert | i.d.F. vom 27.08.1997
am 16.01.1998 |
| 2. | Baunutzungsverordnung (BauNVO)
zuletzt geändert | i.d.F. vom 23.01.1990
am 22.04.1993 |
| 3. | Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg
zuletzt geändert | i.d.F. vom 08.08.1995
am 15.12.1997 |
| 4. | Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. vom 18.12.1990 |

B - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Dorfgebiet MD § 5 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 4, 8, 9 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe bzw. Firsthöhe). Alle größenmäßigen Angaben sind Höchstwerte (soweit nicht anders im Lageplan festgesetzt).

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) BauNVO aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

3.3 Ein Überschreiten der Baugrenze durch Treppenhäuser sowie erdgeschossige Vor- bzw. Anbauten ist bis zu 10 qm Grundfläche je Einzelhaus und 5 qm je Doppelhaushälfte zulässig (Tiefe max. 1,5 m). Darüberhinaus ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch vorgesetzte Balkone (max. 40 % der zugehörigen Gebäudeseite) und Dachvorsprünge zulässig.

3.4 Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich durch die Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nebenanlagen: Geräte- und Holzlager, Spielehaus für Kinder bzw. Gartenhaus bis insgesamt 35 cbm. Der Standort muß abgewandt vom öffentlichen Verkehrsraum sein und einen Grenzabstand von mind. 1,5 m aufweisen. Sichtschutzwände sind bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Grenze zulässig.

4.2 Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von ca. 0,5 m Standorte für Schaltkästen zu dulden.

5. ANZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten ist begrenzt gem. Eintrag im Lageplan.

6. GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB

6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür eigens ausgewiesenen Flächen zugelassen.

6.2 Für Grenzgaragen wird eine zulässige Firsthöhe von max. 5.5 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Garage festgesetzt.

6.3 Nördlich der Andreas Hofer-Straße dürfen Carports anstelle von Garagen als Ausnahme bis auf 2,5 m an die öffentliche Verkehrsfläche herangerückt werden.

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

7.1 Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtfelder sind ständig von allen Sichtbehinderungen im Bereich von 0,80 - 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese bis in 2,5 m Höhe kein Sichthindernis darstellen.

8. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

8.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen. Die im Lageplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischtgenutzte Flächen vorgesehen ohne Trennung der Verkehrsarten.

8.2 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn und Gehweg etc. ist nachrichtlich dargestellt und kann im Rahmen der Ausbauplanung noch Änderungen erfahren.

8.3 Das Hineinragen von Hinterbeton zur Abgrenzung der Verkehrsflächen auf angrenzende Grundstücke ist bis zu einer Breite von 30 cm zu dulden.

9. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 26 BauGB

9.1 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden.

9.2 Die Anschlußflächen der Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch Auffüllung anzugleichen.

10. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) 25a BauGB

Im Geltungsbereich sind heimische und standortgerechte Pflanzen (s. Anlage 1) zu verwenden. Die Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern hat wie im Lageplan festgesetzt zu erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 4 m zulässig. Um den Bereich der Baumstandorte ist eine ausreichende Fläche mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche zu versehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstamm-Mittelpunkt muß mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich (z.B. Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden).

11. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) 25b BauGB

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume bzw. von flächenhaften Pflanzbindungen betroffenen Baum- und Strauchexemplare sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen bzw. zu ersetzen. Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. der Anlage von Stellplätzen ist eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind an Baumstandorten nicht zulässig. Für diejenigen Bäume, die durch solche Maßnahmen dennoch Schaden erleiden oder auch zukünftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

12. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die max. Erdgeschoßfußbodenhöhe ist, soweit erforderlich, gemäß Eintragung im Lageplan festgesetzt. Ansonsten ist sie mit max. 30 cm über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche festgesetzt.

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

Die im Lageplan eingetragenen Rechte sind entsprechend zu sichern:

gr-fr-lr Nr. 1 = zugunsten der Anlieger, der Allgemeinheit und der Versorgungsträger

C - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Baukörper

1.1.1 Die Baukörper sind in rechtwinkliger, längsgestreckter und geschlossener Grundform auszubilden.

1.1.2 An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie erdgeschossig traufseitig vorgesehen werden.

1.2 Dach

1.2.1 Dachform/Dachneigung/Firstrichtung

Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit hausmittigem First und rechtwinkliger Dachform auszubilden, Dachneigung und Firstrichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Anbauten sind mit Pultdach auszuführen. Für Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen sowie Anbauten beträgt die zulässige Dachneigung mind. 25 Grad. Nördlich der Andreas-Hofer-Straße sind bei besonderen Erfordernissen für Carports und Anbauten als Ausnahme auch geringere Dachneigungen zulässig.

1.2.2 Dachvorsprünge

Dachvorsprünge sind traufseitig mit mindestens 70 cm Überstand, giebelseitig mit 30 - 70 cm auszubilden. Die Dachtraufe ist durchlaufend auszuführen. Zum Wetterschutz von Eingängen, Garagen, Sitzbereichen und Balkonen sind größere Dachvorsprünge zulässig.

1.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgaupen im 1. Dachgeschoß. Die Dachgaupen müssen ein ausgewogenes Verhältnis zur Dachfläche und untereinander aufweisen. Ihre Länge darf insgesamt pro Dachseite max. 1/3 der Dachlänge betragen. Es ist ein Mindestabstand der Dachaufbauten erforderlich von 1,5 m untereinander, von 2,50 m vom Ortgang und 1,0 m vom First. Die Einzelbreite der Dachaufbauten ist auf max. 2,5 m begrenzt. Die max. Außenwandhöhe der Dachgaupe gemessen von Oberkante Dach bis Oberkante Dachgaupe ist auf 1,50 m festgesetzt.

Unüberdachte Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind unzulässig.

1.2.4 Dachdeckung

Die Dachflächen incl. der Dachgaupen sind zur Einbindung in den Bestand einheitlich mit braunroten bis braunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Als Ausnahme ist für Anbauten und Carports mit geringerer Dachneigung als 15 Grad auch eine Metalldeckung zulässig, für Anbauten auch eine Glasdeckung (Wintergarten).

1.3 Fassade

1.3.1 Als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holzschalung (Deckel-, Deckleisten- oder Stülpschalung) zulässig.

1.3.2 Die Farbgebung der Putzflächen ist in hellen gedeckten Farbtönen vorzusehen, in Nachbarschaft zu den denkmalgeschützten Gebäuden (Pfarrhaus und Kirche) ist eine Farbabstimmung mit dem Landesdenkmalamt herbeizuführen.

1.4 Garagen

Garagen sind mit erdgeschossiger Einfahrt auszubilden.

1.5 Nebengebäude

1.6.1 Die zulässigen Nebengebäude sind in Form und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie sind mit Holzverschalung auszuführen.

1.6 Antennen

Es ist nur 1 Antenne pro Gebäude zulässig. Wenn ein Breitbandkabel vorhanden ist, ist an dieses anzuschließen. Parabolantennen für Sender, für die der Empfang nur außerhalb der Kabelversorgung erfolgen kann, sind nur an den vom Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Funkantennen sind unzulässig.

2. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

2.1 Neu hinzukommende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin als hinterwachsender Holzzaun mit senkrechter Lattung (80 - 100 cm Höhe) auszuführen. Zu den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Grenzen hin sind darüberhinaus lockere Laubhecken mit Spanndraht zulässig. (s. Anlage 1). Zur Vermeidung eines Riegeeffektes dürfen jedoch max. 60 % der Grundstücksgrenze mit Laubhecken bepflanzt werden.

Nicht zulässig sind Betonformsteine, werkstoff-imitierende Materialien, Mauern, Stacheldraht sowie Hecken aus Nadelgehölzen (wie z.B. Thuja, Taxus etc.). Entlang der Verkehrsflächen müssen die Einfriedigungen mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze angeordnet werden.

Die Zufahrts- und Zugangsbereiche zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche dürfen nicht abgeschränkt werden.

3.2 Stellplätze und Zufahrten

Die privaten Zufahrten und Stellplätze sind zu mind. 70% offenporig herzustellen, z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Kies etc.

Das Gelände ist grundsätzlich in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Geländeänderungen sind nur in geringem Umfang bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Sie sind in weicher, großflächiger Modellierung auszuführen. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschoßräumen sind unzulässig.

4. GEBÄUDEHÖHEN § 74 (1) 1 LBO

Die Gebäudehöhe wird durch die Wandhöhe (WH) sowie die Firsthöhe (FH) gem. Eintragung im Lageplan bestimmt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländehöhe Planung bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei geneigtem Gelände ist die Wandhöhe als mittlere Höhe anzusehen.

D. H I N W E I S E

1. HÖHENAUFNAHMEN

Jedem Baugesuch sind amtliche Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie geplanten Geländeverlaufs von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der Anschluß an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. DENKMALSCHUTZ

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäolog. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Etwaige bei den Bauarbeiten zu Tage tretende Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

Die Gebäude südöstlich der Andreas-Hofer-Straße befinden sich im Umgebungsschutzbereich der denkmalgeschützten Gebäude Pfarrkirche und Pfarrhaus und bedürfen einer entsprechenden Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

3. BODENSCHUTZ

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

4. EINGRIFF / AUSGLEICH

Ein Ausgleich für die vorgesehene Maßnahme im Rahmen des § 1a BauGB ist nicht erforderlich, da sich der Bebauungsplan in einem innerörtlichen Bereich befindet, dessen Bebauung sich nach § 34 vollziehen konnte.

5. WASSERWIRTSCHAFT

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Privatgrundstücken über Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Gartenbewässerung verwendet werden. Durch einen Überlauf ist die Zisterne an die gemeindliche Regenwasserleitung anzuschließen.

6. BAUSCHUTZBEREICH/FLUGLÄRM

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Friedrichshafen. Da Bezugshöhen nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 Luftverkehrsgesetz nicht überschritten werden, ist eine besondere luftrechtliche Zustimmung nicht erforderlich.

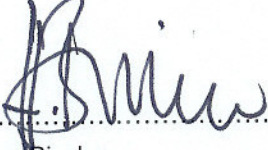
Auf den vom Betrieb des Flughafens Friedrichshafen ausgehenden Lärm wird hingewiesen.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 13.12.2000

Meckenbeuren am


.....
Dipl.-Ing. Binder
Architekturbüro Fakler-Binder

.....
Bürgermeister Weiß
Gemeinde Meckenbeuren

Anlage 1

1. Großkronige Bäume / Obsthochstämme

Großkronige Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen:

Hochstamm 3-4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm

Einzelbäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Nußbaum
u.ä.	

Obsthochstämme:

Landschaftstypische Obstbaumsorten z.B.:

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Boikenapfel	Schweizer Wasserbirne	Hauszwetschge
Brettacher		Lukas Frühzwetschge
Bittenfelde		Schöne aus Löwen
Bohnapfel		
Schwäbischer Rosenapfel		
Gewürzluiken		
Transparent aus Croncels		
Maunzenapfel		
Glockenapfel		
Salemer Klosterapfel		

Zusätzlich können Wildobstarten verwendet werden.

Feuerbrandanfällige Sorten sollten nicht verwendet werden.

2. Kleinkronige Bäume - private Freiflächen, Straßen

Kleinkronige Bäume sind mind. in folgender Qualität zu pflanzen:

Hochstamm 3-4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Höhe 160-180 cm, Stammumfang 5-8 cm.

Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium "Plena"	Gefülltblühende Kirsche
Pyrus caucasica	Kaukasische Wildbirne
u.ä.	

Zusätzlich können die vorstehend genannten großkronigen Bäume verwendet werden.

3. Sträucher

Hecken sind aus jeweils sechs der angegebenen Arten zu pflanzen, Sträucher sollen in lockeren Gruppen angeordnet werden.

Heckengehölze 2-reihig im Raster 1,5 x 1,5 m.

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lugustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
u.ä.	

Bei den Staudenpflanzen sollten einheimische Arten bevorzugt werden.