

## **B E G R Ü N D U N G**

### **BEBAUUNGSPLAN "DORFENTWICKLUNG BROCHENZELL NORD, TEILBEREICH III"**

### **GEMEINDE MECKENBEUREN**

#### **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet beinhaltet die nachfolgenden Flurstücke:  
Teil-Flst. Nr. 1242, 1243/2

#### **2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION**

##### **2.1 Örtliche Lage**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der alten Ortslage und schließt an die bestehende Bebauung Felchenstraße sowie an die Andreas-Hofer-Straße an.

##### **2.2. Bestehende Nutzung**

Im Plangebiet befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Grünlandflächen und Intensivobstanlagen.

##### **2.3 Verkehr**

Das Plangebiet weist ausgehend von der Andreas-Hofer-Straße her eine Sammelstraße aus, die im Bebauungsplan "Langenreute" ihre Fortsetzung finden soll. Diese Straße war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gunterbach" ausgewiesen. Ebenso ist über diese eine verkehrliche Anbindung an die Felchenstraße vorgesehen als Zone 30.

##### **2.4 Immissionen**

Eine Vorbelastung ist durch die im Plangebiet befindliche und angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere mit ihren Spritzmittel- und Düngungseintragungen, gegeben.

##### **2.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung soll über neu zu verlegende Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen, die großteils im Bereich der geplanten Sammelstraße verlegt sind.

## **2.6 Boden / Topographie**

Das Plangebiet ist im gesamten Bereich relativ eben.

## **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Gunterbach", der mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes geändert ist.

Der Bebauungsplan grenzt desweiteren an die ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungspläne "Dorfentwicklung Brochenzell Nord, Teilbereich II" sowie "Langenreute" an.

## **4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG**

Das Plangebiet ist bereits im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan "Gunterbach" enthalten und damit auch in der vorbereitenden Bauleitplanung enthalten.

## **5. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Mit diesem Bebauungsplan sollen die überarbeiteten Zielvorstellungen der Gemeinde eine rechtliche Basis bekommen. Von Bedeutung ist neben dem Ausweisen von Bauflächen die Sicherung der Erschließung für das Baugebiet "Langenreute" und deren Anbindung an das vorhandene Erschließungsnetz.

## **6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Allgemein**

Das geplante Baugebiet ist Bestandteil einer Ortsentwicklung nördlich der alten Ortslage und bedarf einer behutsamen, auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmten Planung. Mit der Neubebauung soll für den Ort Brochenzell das Angebot an Wohnungen verbessert werden. Die Ausweisung nimmt dabei Bezug auf eine langfristige Entwicklungsplanung.

### **6.2 Nutzung**

Die Nutzung Wohnen entspricht der benachbarten Bestandsnutzung im Bereich Felchenstraße. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb beabsichtigt weiterhin, seine hofnahen Flächen zu bewirtschaften.

### **6.3 Bebauung**

Die Baukörper sollen die Gestalttypologie der vorhandenen Ortsbebauung aufnehmen, die sich im wesentlichen mit längsgestreckter, klarer Gebäudestruktur und steiler Dachausbildung darstellt. In der Regel ist eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen.



#### **6.4 Landschaft**

Die Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen ist ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption. Die Pflanzung von Bäumen an öffentlichen Straßen, Plätzen und Freiräumen wird daher im Bebauungsplan gesichert.

#### **6.5 Erschließung**

Die Planstraße folgt im Prinzip der Linienführung wie sie im bestehenden Bebauungsplan "Gunterbach" enthalten ist. Sie wurde jedoch an die aktuellen Zielvorstellungen der Gemeinde angepaßt. Die Planstraße soll langfristig einen Teil der Verbindungsstraße zur L 329 (Ettenkircher Straße) darstellen.

Durch die Aufnahme der bestehenden Fußwegverbindung in den Bebauungsplan "Langenreute" wird die Anbindung des nördlich gelegenen Wohngebiets an die Ortsmitte (Kirche, Einkaufen etc.) gewährleistet.

### **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (incl. UMWELTBELANGE)**

#### **7.1. Auf den Naturhaushalt / Eingriff-Ausgleich gem. § 8a BNatSchG/§ 1a BauGB**

Der nördlich der geplanten Erschließungsstraße gelegene Bereich stellt eine Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans "Gunterbach" dar. In der vorgesehenen Änderung ist die Grundfläche geplanter Gebäude geringer geworden, sodaß hierfür kein Ausgleich als erforderlich angesehen wird, vielmehr sogar ein Guthaben für das Ökokonto der Gemeinde entsteht.

#### **7.2 Auf die Wohnsituation**

Mit der Erstellung von ca. 8 Wohneinheiten trägt die Planung zu einer Deckung der Nachfrage in Brochenzell bei.

#### **7.3 Auf den Verkehr**

Die geplante verkehrliche Erschließung ermöglicht für die Felchenstraße eine weitere Anbindung an die Sammelstraßen des Ortes.

#### **7.4 Immissionen**

Zum Schutz gegen mögliche Immissionen aus der Landwirtschaft ist ein entsprechender Pufferabstand vorgesehen. Darüberhinaus ist auf der landwirtschaftlichen Fläche ein entsprechender Strauchbewuchs zur geplanten Erschließungsstraße vorzunehmen.

### **8. BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN**

#### **8.1 Abgrenzung**

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulichen Bestandssituation und der Aufgabenstellung einer arrondierenden sowie weiterführenden Ortsentwicklung.

#### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der gegebenen Zielvorstellungen der Gemeinde soll das Plangebiet nördlich der Sammelstraße im Anschluß an das Gebiet Felchenstraße der Wohnnutzung dienen.



Entsprechend der Einfügung in die gewachsene landwirtschaftliche Nachbarschaft wird dem bestehenden landwirtschaftlichen Bereich die Nutzung eines Dorfgebietes zugewiesen.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl, die überbaubare Grundstücksfläche, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wandhöhe, Firsthöhe und die Dachneigung werden als wichtige Faktoren für das Maß der baulichen Nutzung bewertet. Auf die Festlegung der Geschoßflächenzahl wurde verzichtet, da durch die vorgenannten Festsetzungen bereits eine entsprechende Eingrenzung erfolgt.

### **8.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Gebäude sollen in ihrer Stellung auf die beabsichtigten innerörtlichen Freihalteflächen Bezug nehmen. Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen sollen raumprägnante Planbereiche zur Sicherung des angestrebten räumlichen Erscheinungsbildes gewährleisten.

### **8.5 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohneinheiten ist begrenzt worden aus Gründen der Einfügung in die nachbarliche Nutzungsstruktur (Felchenstraße) sowie die südöstlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung.

### **8.6 Garage**

Die gesondert festgesetzten Standorte von Garagen werden mit Hinblick auf ein ansprechendes Siedlungsbild sowie eine erforderliche Durchgrünung und eine Reduzierung der Versiegelung begründet.

### **8.7 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Duldung von unterirdischen Betonrückenstützen auf den Privatgrundstücken ist zumutbar und beeinträchtigt die Gartennutzung nur sehr geringfügig. Außerdem müssen Einfriedungen ohnehin 0,5 m Abstand von Verkehrsflächen haben. Darüberhinaus ist eine Minimierung der Verkehrsflächen angestrebt.

### **8.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Die Festsetzung von Pflanzgeboten wird für notwendig und erforderlich gehalten zur Förderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur inneren Biotopvernetzung.

### **8.9 Bodenversiegelung**

Der Anteil versiegelter Flächen (z.B. Garagenvorplätze und Hauszugänge) ist aus Umweltschutzgründen zu minimieren.

### **8.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind erforderlich zur gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild. Den Bauherren soll mit den Festsetzungen ein gemeinsamer Mindestrahmen für die jeweiligen Einzelbauvorhaben zur Verfügung gestellt werden.

Bei den aufgeführten Merkmalen ist gezielt Bezug genommen auf die gewachsene ländliche Baustruktur des Ortes. In dem abgesteckten Rahmen ist genügend Freiraum für die individuelle Gestaltung enthalten.



### 8.11 Niederspannungsfreileitungen

Das Verkabelungsgebot von neu hinzukommenden Niederspannungsfreileitungen wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet.

### 8.12 Gestaltung unbebauter Flächen

Das Gebot zur Erhaltung des natürlichen Geländes, vor allem im Anschluß an die innerörtlichen Freiflächen, und die Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen sowie die Art der zulässigen Einfriedigungen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet.

### 8.13 Außenantennen

Eine Breitbandverkabelung ist im Rahmen der Erschließung vorgesehen. Satellitenempfang ist darüberhinaus nur über Parabolantenne möglich. Diese wird aus Gründen des Ortsbildes jedoch nicht auf Dachflächen zugelassen.

### 8.14 Regenwasserbehandlung

Zur Minimierung der Belastung der örtlichen Kanalisation sowie zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes ist eine dezentrale Regenwasserbeseitigung angestrebt.

Ergänzend hierzu wird die Anlage von Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser empfohlen.

### 8.15 Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe soll eine verträgliche Höhenentwicklung der Baukörper auch in Bezug auf die Nachbarschaft gesichert werden.

## 9. PLANDATEN

- Verfahrensgebiet gesamt	10 044 qm
- Nettowohnbaufläche	2 470 qm
- Nettofläche Dorfgebiet inkl. landwirtschaftl. Flächen	5 897 qm
- Verkehrsfläche incl. Gehwege, Parkplätze, Verkehrsgrün	1 441 qm
- Öffentliches Grün	236 qm
- Anzahl der geplanten Gebäude	4
- möglicher Zuwachs an Wohnungen	8 WE

## 10. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschließungskosten werden im Rahmen der Haushaltsplanung der Gemeinde gesichert.

- Abwasserbeseitigung	ca. 162 000,-- DM
- Wasserversorgung	ca. 60 000,-- DM
- Straßenbau incl. Gehweg und Verkehrsgrün	ca. 330 000,-- DM

---

insgesamt

ca. 552 000,-- DM

Für die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des Baugesetzbuches erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB, für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz. Anschlußkosten für Wasser, Gas, Strom, Telekom usw. werden den Anschlußnehmern von den Versorgungsträgern in Rechnung gestellt.

## 11. HINWEIS

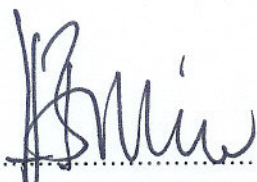
Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein.

Aufgestellt vom Planfertiger

Gebilligt vom Gemeinderat

Kressbronn am 13.12.2000

Meckenbeuren am



.....  
Dipl.-Ing. Fakler-Binder  
Freie Architekten und Stadtplaner SRL

.....  
Bürgermeister Weiß  
Gemeinde Meckenbeuren



## Verfahrensvermerke

### Bebauungsplan „Dorfentwicklung Brochenzell Nord, Teilbereich III“

- Aufstellungsbeschluss  
(§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 28.11.1994
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
(§ 2 Abs. 1 BauGB) Gemeindenachrichten (GN) Nr. 48 am 03.12.1994
- Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 08.12.1997
- Ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses GN-Nr. 8 am 21.02.1998
- Bekanntmachung zur Bürgerbeteiligung  
GN-Nr. 8 am 21.02.1998
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
(§ 3 Abs. 1 BauGB)  
Informationsveranstaltung  
Bereithaltung der Unterlagen am -  
von 25.02.1998  
bis 18.03.1998
- Behördenbesprechung am -
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 BauGB) von 18.02.1998  
bis 27.03.1998
- Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden  
(§ 2 Abs. 2 BauGB) von 18.02.1998  
bis 27.03.1998
- Teilung des Planbereichs in die Teilbereiche I, II, und III am 16.11.1998
- Auslegungsbeschluss  
(§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 16.11.1998  
(wurde aufgehoben)
- Änderung des Planbereichs (geplanter räumlicher Geltungsbereich)  
(§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB) vom 17.05.1999
- Auslegungsbeschluss  
(§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 17.05.1999
- Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der  
öffentlichen Auslegung und über die Änderung des Planbereichs  
GN Nr. 27 am 10.07.1999
- Öffentliche Auslegung  
(§ 3 Abs. 2 BauGB) von 21.07.1999  
bis 23.08.1999
- Behandlung der Anregungen durch Abwägung der öffentlichen  
und privaten Belange untereinander und gegeneinander  
(§§ 3 Abs. 2, 1 Abs. 6, 1a BauGB) am 12.04.2000
- Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 12.04.2000
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung  
(§ 3 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 BauGB) am 12.04.2000
- Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der erneuten  
öffentlichen Auslegung und über die Änderung des  
Aufstellungsbeschlusses GN Nr. 35 am 02.09.2000
- Erneute öffentliche Auslegung  
(§ 3 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3) von 12.09.2000  
bis 12.10.2000
- Behandlung der Anregungen durch Abwägung der öffentlichen  
privaten Belange untereinander und gegeneinander  
(§§ 3 Abs. 2, 1 Abs. 6, 1a BauGB) am 13.12.2000

- Satzungsbeschluss  
(§ 10 Abs. 1 BauGB)

vom 13.12.2000

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 14.12.2000

Smigoc  
Bauverwaltungsamt

#### Ausfertigung

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

Meckenbeuren, den 14.12.2000

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des  
Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) GN-Nr. 3

Weiß  
Bürgermeister

am 24.02.2001

Meckenbeuren, den 26.02.2001

Smigoc  
Bauverwaltungsamt