



GEMEINDE MECKENBEUREN  
BODENSEEKRIS

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN

"EHEMALIGES  
HOLZINDUSTRIEGELÄNDE"

TEXTTEIL

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG  
28.01.2009

**PLÖSSER**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

PLÖSSER-ARCHITEKTEN GMBH  
Dipl.-Ing. Werner Plösser  
Freier Architekt  
Eckenerstrasse 65  
88046 Friedrichshafen  
Fon +49 (0) 75 41 | 38 09 - 0  
Fax +49 (0) 75 41 | 38 09 - 29  
info @ ploesser-architekten.de  
www.ploesser-architekten.de

## **B      TEXTTEIL**

- B.1    RECHTSGRUNDLAGEN
- B.2    PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- B.3    KENNZEICHNUNGEN
- B. 4    NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- B.5    HINWEISE

## **C.     ANHANG**

- C.1    PFLANZLISTEN
- C.2    FLÄCHENBILANZ
- C.3    VERFAHRENSVERMERKE

## **B. TEXTTEIL**

### **B.1 RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)  
i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert  
durch Artikel 1  
des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Bekanntmachung der Neufassung  
vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 133), geändert durch Artikel 3  
des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlzVO)  
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58)
- 1.4 Landesbauordnung (LBO)  
vom 08.08.1995 (GBL S. 617)  
Zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007  
(GBL.S. 252)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO)  
i.d. F. vom 25.07.2000 (GBL. Seite 581, ber. 698), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 14.10.2008 (GBL S. 343, 354)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

## B. TEXTTEIL

### B.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BAUGB  
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan

2.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO  
Im Bereich der Nutzungsschablone 3 ausnahmsweise zugelassen sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn die Regelungen zur Stellplatzverpflichtung nach Textteil und Lageplan eingehalten werden.

2.1.2 SONDERGEBIET (SO) § 11 (1) BauNVO  
der Zweckbestimmung :  
„Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe“  
zulässig sind:

(1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Meckenbeuren.

(2) Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Hierzu zählen insbesondere:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren, Apothekenwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Blumen
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u. ä.
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Accessoires
- Kleinteilige Sportartikel (Bekleidung, Kleingeräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- Nähmaschinen und Zubehör u. ä.
- Heimtextilien und Gardinen
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck
- Elektrogeräte (braune Ware, Kleingeräte)
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u. ä.

- Telekommunikations- und EDV-Bedarf
- Musikalienhandel, Tonträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse und
- Waffen- und Jagdbedarf

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, soweit sie insbesondere Kundenfrequenz erzeugen oder Kopplungskäufe anregen. Sie müssen städtebaulich integriert sein.

Zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen:

- Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Eisenwaren, Werkzeuge, Rollläden etc.
- Möbel/Küchen/Büromöbel
- Beleuchtungskörper
- Teppiche/Bodenbeläge
- Farben/Lacke/Tapeten
- Elektrogroßgeräte
- Holz und Bauelemente
- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u. ä.
- Campingartikel
- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse
- Kraftfahrzeuge/Motorräder/Fahrräder, Kfz-Zubehör /Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör und
- großteilige Sportgeräte (inklusive Fahrräder und Zubehör).

(4) Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind erst dann zulässig, wenn die Gemeinde Meckenbeuren im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als Unterzentrum festgelegt sein wird. Bei einer Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus ist das Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde zu beteiligen.

(5) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die im Lageplan eingetragenen Standorte für bestimmte Nutzungszwecke sind, mit Ausnahmen der Flächen für Anlieferzonen und Vordachflächen, nicht verbindlich.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohngebäuden sind im Sondergebiet folgende Schallschutzmassnahmen einzuhalten:

- LKW – Anlieferungen im Zeitraum 6.00 bis 22.00 Uhr
- Innenrampen mit integrierter Überladebrücke und Torrandabdichtung an den Anlieferungen
- Große Einhausung der Anlieferung des Lebensmittel-Vollsortimenters und des daneben liegenden Fahrwegs mit:
  - schallabsorbierender Deckenverkleidung (Absorptionskoeffizient der Decke von rd. 0,5 oder absorbierende Verkleidung von Decke und Wand mit gleichwertigen absorbierenden Eigenschaften)
  - Wandverlängerung der südlichen Gebäudefront um 9,00 m nach Westen.
  - Die Höhe der großen Öffnung nach Westen wird auf 4,50 m begrenzt.
- Überdachung und Wandverlängerung an den 4 übrigen Anlieferungen auf 2,5 m. Hinterkante Innenrampe und Wandverlängerung sind nach unten geschlossen.
- Schallleistung der Verflüssiger für Kühlgeräte max.
  - Lebensmittel-Vollsortimenter 71 dB(A)
  - Lebensmittel-Discounter 75 dB(A)
  - Drogeriemarkt zwei Geräte mit je 82 dB (A)

## 2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

### 2.2.1 HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN UND DER GEBÄUDE

§ 9 (3) BauGB  
§ 16(3) BauNVO  
§ 18 BauNVO

Die max. zulässige Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) von Gebäuden ist im Lageplan eingetragen. Abweichungen von +/- 0,20 m sind in Abstimmung mit der Gemeinde als Ausnahme zulässig.

Baugrundstücke sind an die Verkehrsflächen höhenmäßig anzugleichen.

Bei Doppelhausbebauung ist eine einheitliche EFH zu wählen.

Sofern die Gebäudehöhe durch max. Wand- und Gebäudehöhen begrenzt ist, gilt als Bezugshöhe die EFH.

- 2.2.2 GRUNDFLÄCHE (GR) §§ 17 + 19 BauNVO  
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.  
Grundfläche in qm:  
Bei zulässiger Doppelhausnutzung ist der Wert für die Haus-  
hälfte zu halbieren.  
Die in der Nutzungsschablone eingetragene max. Grund-  
fläche gilt nur für die Hauptgebäude, ohne Garagen.  
Im Bereich WA darf die Grundfläche mit Anlagen nach:  
  - § 19 (4) Nr. 1 BauNVO - Garagen und Stellplätze und ih-  
re Zufahrten,
  - § 19 (4) Nr. 2 BauNVO - Nebenanlagen nach § 14  
BauNVO,
  - § 19 (4) Nr. 3 BauNVO - bauliche Anlagen unterhalb der  
Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück le-  
diglich unterbaut wird,bis zu 50 % überschritten werden. Befestigte Flächen, mit  
einem Abflussbeiwert < 0,50, werden nur zur Hälfte ange-  
rechnet.  
Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung > 0,30 m bleiben bei  
der Anrechnung unberücksichtigt.  
Im Bereich SO gilt die Grundfläche nur für Gebäude. Ande-  
re Anlagen nach § 19 BauNVO (4) werden nicht angerech-  
net.
- 2.2.3 GESCHOSSFLÄCHE (GF) §§ 17 + 20 BauNVO  
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.  
Geschossfläche in qm:  
Bei zulässiger Doppelhausnutzung ist der Wert für die Haus-  
hälfte zu halbieren.
- 2.2.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.  
Zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten  
die Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) gemäß  
Eintrag im Lageplan.  
Unterer Bezugspunkt für WH und GH ist die  
EG-Fertigfußbodenhöhe. Der obere Wandabschluss  
§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO  
§ 18 (1) BauNVO  
  
regelt sich nach § 5 (4) LBO und ist der Schnittpunkt der  
Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der  
Wand. .  
Anlagen zur Solarenergienutzung dürfen die max. zul. Ge-  
bäudehöhe um max. 1,50 m überschreiten.
- 2.3 BAUWEISE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.3.1	o	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
2.3.2	a	abweichende Bauweise Max. Gebäudelängen gemäß Baugrenzen	§ 22(4) BauNVO
2.3.3		HAUPTGEBÄUDERICHTUNG Firstrichtung der geplanten Satteldachgebäude gem. Lageplan.	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
2.4		NEBENANLAGEN Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - soweit sie Gebäude sind - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 9 (1) Nr. 4+22 BauGB § 14 BauNVO
2.5		GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 12 BauNVO nur auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Geltungsbereich der Nutzungsschablonen 1,2 und 3 sind Stellplätze auch außerhalb der o. g. Flächen zulässig, soweit es sich um baurechtlich notwendige Stellplätze handelt. Sie sind jedoch nicht zulässig auf privaten und öffentlichen Grünflächen und im Wurzelbereich der Baum-Pflanzgebote (Mindestabstand von der Stammmitte 2,00 m). Im Geltungsbereich der Nutzungsschablone 4 sind Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Mit Tiefgaragen ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu Baumstandorten einzuhalten.	§ 9 (1) Nr.4+22 BauGB

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 2.6  | Die höchstzulässige ZAHL DER WOHNUNGEN in Wohngebäuden beträgt bei Doppelhaushälften eine Wohneinheit, bei Einzelhäusern zwei Wohneinheiten.  | § 9 (1) Nr. 6 BauGB   |
| 2.7  | VERKEHRSFLÄCHEN<br>Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist verbindlich.   | § 9 (1) Nr. 11 BauGB  |
| 2.8  | FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG<br>Flächen zur Ableitung, und Rückhaltung des Niederschlagswassers.<br>Retention von Niederschlagswasser<br>Niederschlagswasser von Dach- und unbelasteten Verkehrsflächen ist entweder direkt aufzufangen (Zisternen) oder in den dafür vorgesehenen Retentionsbereichen zu versickern bzw. zurückzuhalten. Dabei soll auf eine verhältnismäßig naturgebundene Erlebbarkeit des Elementes Wassers mit naturnah gestalteten Retentionsmulden Wert gelegt werden. Der große zentrale Retentionsbereich ist so zu gestalten, dass ein dauerhaft feuchter Bereich entsteht. In diesem sollten möglichst dauerhaft Wasser führende Stillgewässer vorkommen. In den Retentionsmulden sind der Pflanzliste 9 im Anhang entsprechende Pflanzungen vorzunehmen. | § 9 (1) Nr. 14 BauGB<br>§ 9 (1) Nr. 25a BauGB<br><br>§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB |
| 2.9  | GRÜNFLÄCHEN<br>Öffentliche und private Grünflächen gem. Planeintrag.  | § 9 (1) Nr. 15 BauGB  |
| 2.10 | MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON BODEN, WASSER, NATUR UND LANDSCHAFT<br>Bereich WA<br>Stellplätze, Zufahrten und Zuwege innerhalb privater Flächen und Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen sowie Fuß- und Pflwegewege in öffentlichen Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasenpflaster, u. ä.<br>Bereich SO<br>Sämtliche Flächen im Bereich des Sondergebiets sind wegen bestehender Altlasten wasserundurchlässig anzulegen. Eine Abweichung ist nur zulässig in Verbindung mit der Genehmigung des Altlastenentsorgungskonzepts durch das Landratsamt Bodenseekreis. Stellplätze müssen zu den Fahrgassen hin entwässern.   | § 9 (1) Nr. 20 BauGB  |
| 2.11 | Für die öffentliche STRABENBELEUCHTUNG sind insektenfreundliche Leuchtmittel in nach unten  | § 9 (1) Nr. 20 BauGB  |

- strahlenden Lampenträgern zu verwenden.
- 2.12 GEH- (G), FAHR- (F), LEITUNGSRECHTE (L) § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
Gemäß Planeintrag  
allg = zugunsten der Allgemeinheit  
e = zugunsten des Erschließungsträgers  
V = zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers
- 2.13 SICHTFELDER AN STRASSENEINMÜNDUNGEN § 9 (1) Nr.10 BauGB  
Diese sind auf Dauer von Sichthindernissen über 0,70 m Höhe freizuhalten.  
Hochstämmige Einzelbäume, lt. Lageplan, sind im Sichtfeld zulässig. Die Sichtfelder befinden sich zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
- 2.14 PFLANZGEBOTE § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
Gemäß Planeintrag.  
Die vorgegebenen Standorte von Einzelbäumen können bis zu 3,00 m verändert werden.
- Private Grünflächen  
An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind regionaltypische, standortgerechte mittelkronige Bäume zu pflanzen (Pflanzenliste 7 s. Anhang).  
Pro 250 m<sup>2</sup> Privatgrundstücksfläche ist mind. ein regionaltypischer, standortgerechter mittel- oder kleinkroniger Baum zu pflanzen (im Plan nicht dargestellt, Pflanzenliste 8 im Anhang). Bereits festgelegte Baumstandorte werden hierauf angerechnet.  
(Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere, Landschafts- und Ortsbild)
- Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1, 25a BauGB  
Die öffentliche Grünflächen im Bereich der Retentionsflächen sind naturnah mit artenreichen Wiesenmischungen (gebietsheimisches Saatgut) und regionaltypischen, standortgerechten Baum- und Heckenpflanzungen (Pflanzenliste 2 im Anhang) zu gestalten und extensiv zu pflegen (1-2malige Mahd /Jahr).  
Die öffentlichen Grünflächen südlich des P+R-Parkplatzes und nördlich des Caravan-Parkplatzes sind mit großen autochthonen Bäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste 1 im Anhang)  
Für den Bereich des Spielplatzes, insbesondere für dessen Freifläche im Osten ist heimisches, artenreiches Wiesen-

saatgut zu verwenden. Die Bäume entsprechend Pflanzliste 3 im Anhang.

Renaturierung des Meckenbeurer Bachs

Die Renaturierung beinhaltet die Entfernung von naturfernen Verbau der Ufer und der Sohle, der Gestaltung eines naturnah mäandrierenden Gewässerlaufs, die Schüttung einer kleinen Insel sowie die Entwicklung naturnaher Röhrichtbestände und Begleitgehölze.

Pflanzliste 4 im Anhang.

2.14.1 Pflanzgebote

Die im Lageplan eingetragenen Ziffern zu den Pflanzgeboten bezeichnen die Zuordnung zu den Pflanzlisten Nr. 1 – 9 gemäß Anhang C.1

2.14.2 Für Pflanzungen im Bereich des Sondergebiets und der zugehörigen privaten Verkehrs- und Grünfläche ist eine wurzelfeste und wasserundurchlässige Abdichtung erforderlich, mit der verhindert wird, dass über das Regenwasser Schadstoffe ausgetragen werden.

2.15 PFLANZBINDUNGEN

Gemäß Planeintrag.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten ist für die Erhaltung und Pflege der vorhandenen Gehölze zu sorgen. Bei Verlust sind diese durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

2.16 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 20 cm und einer Tiefe von max. 50 cm erforderlich (Hinterbeton von Randeinfassungen) und vom Eigentümer zu dulden.

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

2.17 Die überbaubaren Flächen dürfen erst dann bebaut werden, wenn die in B 3.1 a und b dargestellten Sanierungsziele

erreicht wurden. Die zum Zeitpunkt der Planung noch vorhandenen schadstoffbelasteten Bereiche sind entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.

- 2.18 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB  
gemäß Lageplan.

2.19 SCHALLSCHUTZ

Für das Jahr 2015 wird gemäß der Schalltechnischen Berechnung von Dipl.-Ing. Gabriele Schulze vom 02.11.2007 und dem 1. Nachtrag: Verkehrslärmimmissionen vom 08.11.2007 eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von mindestens 3 dB(A) an den im Lageplan mit „Schallschutz“ gekennzeichneten Flächen prognostiziert.

Im Inneren dieser Gebäude ist durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz sicherzustellen.

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudeseiten sind Lärmschutzfenster vorzusehen.

Schlaf- und Kinderzimmer sind mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen sollten schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein. Von den Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn die Schlaf- und Kinderzimmer über Fenster gelüftet werden können, an denen der Nachtorientierungswert von 45 dB(A) nicht überschritten werden wird. Außenwohnbereiche sollen auf der immissionsquellenabgewandten Seite dieser Grundstücke geschaffen werden.

Aufgestellt, 28.01.2009

**PLÖSSER**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

gez. Plösser

Am 28.01.2009 als Satzung  
beschlossen:

Meckenbeuren, den 05.03.2009

Gälle  
1. stv. Bürgermeister

## **B. TEXTTEIL**

### **B.3 KENNZEICHNUNGEN**

#### **3.1 Flächen**

deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

9 (5) Nr. 3 BauGB

(siehe hierzu auch Hinweise Nr. B 5.3)

##### **a. Vollständige Sanierung**

Flächen die saniert werden sollen. Siehe entsprechendes Planzeichen.

Die Schadstoffgehalte im „vollständig sanierten“ Gebiet unterschreiten die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554). Bei Baumaßnahmen anfallender Boden ist frei verwertbar.

##### **b. Teilweise Sanierung**

Flächen die nicht oder nur begrenzt saniert werden sollen. Siehe entsprechendes Planzeichen.

Schadstoffbelastungen im „teilweise sanierten“ Gebiet sind soweit zu sanieren, dass nach den Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) kein öffentlich-rechtlicher Handlungsbedarf (mehr) besteht, also keine (weiteren) Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Bei Baumaßnahmen anfallender Boden ist nicht frei verwertbar. Mit Mehraufwendungen für Gutachter, Deklarationsanalysen und erhöhten Entsorgungskosten ist zu rechnen.

### **B.4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **4.1 WASSERFLÄCHEN**

Der Bebauungsplan enthält nachrichtliche Darstellungen

Zur Renaturierung des Meckenbeurer Baches und zu Maßnahmen der Regenwasserableitung und -rückhaltung.

Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist beantragt.

§ 9 (6) BauGB

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

---

**B.5 HINWEISE**

- 5.1 SCHUTZ DES MUTTERBODENS (§ 202 Bau GB)  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 5.2 BODENFUNDE  
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- 5.3 ALTLASTEN  
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Altlasten entsprechend der Darstellung im Planteil vorhanden. Die Sanierung der Altlasten erfolgt entsprechend den Vorgaben des Landratsamts Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz (Aktennotizen vom 11.01.2008, siehe Zitat in der Begründung). Eine Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erst dann möglich, wenn die Altlasten saniert sind.
- 5.4 Anfallender Überschuss an unbelastetem Erdaushubmaterial, der nicht im Planungsgebiet bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken wieder verwendet werden kann, soll in Abstimmung mit dem LRA Bodenseekreis vorrangig zu Auffüllungs- und Rekultivierungszwecken verwendet werden.
- 5.5 Aufgrund des geplanten Entwässerungssystems über Retentionsmulden dürfen keine verunreinigten Abwässer anfallen. Entsprechende Arbeiten z.B. Fahrzeugwäsche sind deshalb im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 5.6 Den Bauantrags- bzw. den Kenntnissgabe-Unterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Grundstücksentwässerung beizufügen.

#### 5.7 BESEITIGUNG DES ANFALLENDEN REGENWASSERS

Es wird auf die in der Begründung zum Bebauungsplan unter 1.6 enthaltenen näheren Ausführungen zum geplanten Entwässerungssystem hingewiesen.

#### 5.8 ZISTERNEN

Zur Entlastung und verzögerten Einleitung des Niederschlagswassers in das vorgesehene Entwässerungssystem wird die Anlage von Regenwasserzisternen auf privaten Grundstücksflächen empfohlen (siehe hierzu Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“, Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg). Der Zisternenüberlauf darf nicht über Sickerschächte versickert werden und ist an das Regenwasserkanalsystem anzuschließen. Soll Brauchwassernutzung angestrebt werden, ist auf die geltenden Sondervorschriften zu achten.

#### 5.9 GRUNDWASSER

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG 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 mit dauernder Ableitung des Grundwassers sind nicht zulässig.

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen alle geltenden Vorschriften gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (derzeit 4. überarbeitete Neuauflage, Umweltministerium Mai 2005) berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Nach der Erdwärmesondenkarte für den Bereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben liegt das Areal in einer Fläche der Kategorie 4 mit folgender Charakteristik:

Anlagen von Erdwärmesonden wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung im Quartär und Tertiär und wahrscheinlich artesisch gespanntem Grundwasser im Quartär und Tertiär sind hydrogeologisch eingeschränkt günstig. Es ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Aufgrund der sehr wahrscheinlich artesisch gespannten Grundwässer im Tertiär und Quartär gilt hier die Auflage eines 5 - 10 m langen einzementierten Sperrrohrs.

- 5.10 LEITUNGEN  
Laut allgemeinen Vertragsbedingungen der EnBW sind Leitungen und Verteilerkästen der EnBW bis zu 0,50 m Entfernung von der Grundstücksgrenze, auf dem Grundstück zu dulden.
- 5.11 ÖFFENTLICHE STRASSEN- U. FUSSWEGBELEUCHTUNG § 126 BauGB  
Zur Errichtung von Mastleuchten sind Standorte auch auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungen und die Beleuchtungskörper sind vom Grundstückseigentümer ohne Entschädigung zu dulden.
- 5.12 GERÄUSCHIMMISSIONEN  
Auf den vom Flughafen Friedrichshafen ausgehenden Fluglärm wird hingewiesen.
- 5.13 Bei Einsatz von Baukränen und sonstigen Baugeräten, die die max. Höhe von 440 üNN überschreiten, ist eine gesonderte luftrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Genehmigung ist beim Innenministerium Baden-Württemberg, Referat Luftverkehr, Postfach 10 24 43, 70 020 Stuttgart, zu beantragen.
- 5.14 BAUGRUND  
In Teilflächen des Plangebietes ist auf Grund der geologischen Verhältnisse mit erhöhten Gründungsaufwendungen zu rechnen. Es wird deshalb dringend empfohlen, zur Gründungsberatung ein geologisches Gutachten zu erstellen.
- 5.15 Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder einer zukünftigen Elektrifizierung der Strecke. Bezogen auf den Status quo können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schallschutzmassnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind diesbezüglich ausgeschlossen.
- 5.16 Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind der DB Immobilien GmbH zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.

- 5.17 Auf das am 07.11.2007 im baden-württembergischen Landtag beschlossene Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) wird ausdrücklich hingewiesen.  
Das Gesetz tritt am 01. Januar 2008 in Kraft.  
Der Einsatz von erneuerbarer Wärmeenergie wird empfohlen.
- 5.18 Über mögliche Förderprogramme im Bereich der Energieeinsparung berät die Energieagentur Bodenseekreis. Die Beratung ist kostenlos.

## **C. ANHANG**

- C.1 PFLANZLISTEN
- C.2 FLÄCHENBILANZ
- C.3 VERFAHRENSVERMERKE

## **C. ANHANG**

### **C.1 PFLANZLISTEN**

#### **1.1 Pflanzliste 1: Bäume für die öffentlichen Grünflächen nördlich und südlich der Parkflächen im östlichen Teilgebiet**

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)  
*Acer platanoides* (Spitzahorn)

#### **1.2 Pflanzliste 2: Blütenbäume und Blütensträucher, öffentliche Grünflächen**

*Prunus padus* (Traubenkirsche)  
*Prunus avium* (Vogelkirsche)  
*Pyrus pyraster* (Wildbirne)  
  
*Viburnum opulus* (Schneeball)  
*Potentilla fruticosa* (Fingerstrauch)  
*Rosa arvensis* (Feldrose)  
*Rosa majalis* (Zimt-Rose)

#### **1.3 Pflanzliste 3: Säulenbäume am Spiel- und Stadtplatz, öffentliche Grünflächen**

*Populus tremula* 'Erecta' (Säulen-Zitterpappel)

#### **1.4 Pflanzliste 4: Galeriewald am Bach**

*Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)  
*Alnus glutinosa* (Schwarzerle)  
*Quercus robur* (Stieleiche)  
*Salix alba* (Silber-Weide)  
*Salix caprea* (Sal-Weide)  
  
*Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)  
*Frangula alnus* (Faulbaum)  
*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
*Rosa canina* (Hundsrose)

#### 1.5 Pflanzliste 5: Straßenbäume innere Siedlungsstraße

*Robinia pseudoacacia* 'Bessoniana' (Robinie)

#### 1.6 Pflanzliste 6: Straßenbäume Pfänderstraße

*Quercus rubra* (Rot-Eiche)

#### 1.7 Pflanzliste 7: Parkplatzbäume, private Grünflächen

*Acer campestre* (Feldahorn)

*Carpinus betulus* (Hainbuche)

#### 1.8 Pflanzliste 8: Bäume für Privatgrundstücksflächen

Pro 250 m<sup>2</sup> Privatgrundstücksfläche ist mind. ein regionaltypischer, standortgerechter Baum zu pflanzen (im Plan nicht dargestellt, Pflanzenliste im Anhang). Bereits festgelegte Baumstandorte (innere Siedlungsstraße und Pfänderstraße) werden hierauf angerechnet.

*Acer campestre* (Feldahorn)

*Acer platanoides* (Spitzahorn)

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)

*Betula pendula* (Hängebirke)

*Carpinus betulus* (Hainbuche)

*Populus tremula* (Zitterpappel)

*Prunus avium* (Vogelkirsche)

*Quercus robur* (Stieleiche)

*Juglans nigra* (Walnuss)

*Ulmus carpinifolia* (Feldulme)

#### 1.9 Pflanzliste 9: Pflanzen für den Retentionsbereich

*Carex acutiformis* (Sumpf-Segge)

*Filipendula ulmaria* (Mädesüß)

*Geum rivale* (Bachnelkenwurz)

*Geranium palustre* (Sumpf-Storchschnabel)

*Juncus effusus* (Flatterbinse)

*Juncus inflexus* (Blaugrüne Binse)

*Phragmites australis* (Schilf)

*Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)  
*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)  
*Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)  
*Prunus padus* (Traubenkirsche)  
*Salix caprea* (Salweide)  
*Salix fragilis* (Bruch-Weide)  
*Salix triandra* (Mandel-Weide)  
*Ulmus laevis* (Flatter-Ulme)  
*Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)  
u.a.

## C. ANHANG

### C.2 FLÄCHENBILANZ

1	GESAMTFLÄCHE IM GELTUNGSBEREICH	61.120 qm	100 %
2	ÖFFENTLICHE FLÄCHEN		
2a	Öffentl. Verkehrsflächen - Strassen, Wege, Parkplätze	10.772 qm	
2b	P+R – Parkplätze	725 qm	
2c	Versorgungsflächen	12 qm	
2d	Öffentl. Grünflächen	15.484 qm	
2e	Gemeinbedarf	317 qm	
	<b>Summe 2 Öffentliche Flächen</b>	<b>27.310 qm</b>	<b>44,68 %</b>
3	PRIVATE FLÄCHEN		
3a	Nettobauland WA	17.710 qm	
3b	Nettobauland Sondergebiet incl. priv. Grünfl.	15.768 qm	
3c	Bestand	332 qm	
	<b>Summe 3 Private Flächen</b>	<b>33.810 qm</b>	<b>55,32 %</b>

### WOHNEINHEITEN / EINWOHNER

	gesamt	EW / WE	EW
Geschossbauten	ca. 7 x 7 WE 49 WE	2,2	108
Einfamilienhäuser	8 Häuser	3	24
Doppelhaushälften	14 Häuser	3	42
<b>gesamt</b>	<b>72 WE</b>		<b>174 EW</b>

Einwohnerdichte      174 EW      98 EW/ha  
Nettowoohnbauland    1,77 ha

## C. ANHANG

### C.3 VERFAHRENSVERMERKE

- Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung der Satzung	vom	25.06.2007
- Einleitungsbeschluss	vom	27.06.2007
- Aufstellungsbeschluss (§ 12 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)	}	vom 10.10.2007
- Billigung der Planung		
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
- Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger (§ 4 Abs. 2 BauGB)		
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 2 Abs. 2 BauGB) GN-Nr. 41	am	13.10.2007
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) Bereithaltung der Unterlagen	von bis	15.10.2007 30.10.2007
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger / Schreiben Äußerung	vom bis	12.10.2007 30.10.2007
- Behördenbesprechungen	am am	26.10.2007 12.11.2007
- Auslegungsbeschluss	vom und	28.11.2007 05.12.2007
- Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) GN-Nr. 49	am	08.12.2007
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von bis	17.12.2007 16.01.2008
- Vertrag nach § 12 BauGB	vom	14.03.2008

- Erneute öffentliche Auslegung

- Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der  
öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

GN-Nr. 47

am 22.11.2008

- Öffentliche Auslegung

von 01.12.2008

bis 07.01.2009

- Behandlung der Anregungen durch Abwägung der öffentlichen  
und privaten Belange untereinander und gegeneinander  
(§ 1 Abs. 6 BauGB)

am 28.01.2009

- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

vom 28.01.2009

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 04.03.2009

Buck

Bauamt

#### Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und 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 05.03.2009

Gälle

1. stv. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB)

GN-Nr. 10

am 07.03.2009

Meckenbeuren, den 09.03.2009

Buck

Bauamt

GEMEINDE MECKENBEUREN  
BODENSEEKRIS

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN

ÖRTLICHE BAUVOR-  
SCHRIFTEN MIT BEGRÜN-  
DUNG FÜR DAS GEBIET

"EHEMALIGES  
HOLZINDUSTRIEGELÄNDE"

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG  
28.01.2009

**PLÖSSER**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

PLÖSSER-ARCHITEKTEN GMBH  
Dipl.-Ing. Werner Plösser  
Freier Architekt  
Eckenerstrasse 65  
88046 Friedrichshafen  
Fon +49 (0) 75 41 | 38 09 - 0  
Fax +49 (0) 75 41 | 38 09 - 29  
info@ploesser-architekten.de  
www.ploesser-architekten.de

## **BEGRÜNDUNG**

### **GELTUNGSBEREICH**

Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Holzindustriegelände“.

### **ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

#### **WOHNGEBIET**

Im Bebauungsplan für die Einzelhausquartiere wird als Dachform Satteldach vorgeschrieben. Aufgrund der Randlage der Einzel- und Doppelhausquartiere ist eine ruhige Dachlandschaft ein wichtiges Planungsziel. Deshalb sind Dachaufbauten, Wiederkehre usw. generell ausgeschlossen. Um eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen ist als Ausgleich 2-geschossige Bauweise zulässig oder festgesetzt.

Für die max. zweigeschossigen Einzelhäuser gilt 22 – 30° Dachneigung, für Doppelhäuser und Geschossbauten sind andere Dachformen zulässig, müssen für das Doppelhaus aber einheitlich ausgeführt werden.

Für alle Garagen, die außerhalb der Baugrenzen stehen, ist als Dachform Flachdach vorgegeben.

Für den Bereich der Geschossbauten wird, wie bei den Doppelhäusern, ebenfalls geneigtes Dach oder Flachdach festgesetzt. Damit ist eine zeitgemäße Dachgestaltung und -nutzung möglich.

Alle Flachdächer bis 3°, mit Ausnahme von Vordächern, sind mind. extensiv zu begrünen. Eine Begrünung ist aus bauphysikalischen Gründen (Schutz der Dachhaut, sommerlicher Wärmeschutz) sinnvoll und aus ökologischen Gründen (Reduzierung des Wasserabflusses, Reinigung des Regenwassers) in Verbindung mit dem geplanten Entwässerungssystem unabdingbar.

#### **SONDERGEBIET**

Die Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Sondergebiet können sich auf die wesentlichen Elemente Wand-Gebäudehöhen, Dachform beschränken, da Grundsätze zur Entwurfsplanung des Bauvorhabens im Durchführungsvertrag festgeschrieben werden.

### **UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, EINFRIEDUNGEN**

Die Festsetzungen berücksichtigen insbesondere die Gestaltung der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gartenflächen und die Verringerung des Regenwasserabflusses.

Die Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten für Einfriedungen, insbesondere der Verzicht auf Mauersockel und Mauern soll eine möglichst natürliche Einbindung der Baugrundstücke in die angrenzenden Freiflächen ermöglichen.

## STELLPLÄTZE

Es liegt im öffentlichen Interesse den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Privatgrundstücken zu decken und dafür keine öffentlichen Flächen in Anspruch zu nehmen. Aufgrund von Erfahrungen mit anderen Baugebieten innerhalb des Gemeindegebietes, sowie der zu erwartenden steigenden Motorisierungsziffer wird für das Plangebiet die im Gemeindegebiet übliche Stellplatzverpflichtung von 1,5 St / Wohneinheit festgelegt. Auf die am 17.08.1996 in Kraft getretene Satzung der Gde. Meckenbeuren zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen wird hingewiesen.

## BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Mit dem geplanten Entwässerungssystem wird den Vorgaben des Wassergesetzes von Baden Württemberg unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse entsprochen.

Aufgestellt: 28.01.2009

**PLÖSSER**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

gez. Plösser

Am 28.01.2009 als Satzung  
beschlossen:  
Meckenbeuren, den 05.03.2009

Gälle  
1. stv. Bürgermeister

## **1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- |       |  |                    |
|-------|--|--------------------|
| 1.1   | ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN   | § 74 (1) Nr.1 LBO  |
| 1.1.1 | DACHFORM UND DACHNEIGUNG<br>Entsprechend den Eintragungen im Lageplan. <ul style="list-style-type: none"><li>- Satteldach (SD)<br/>mit mittigem First und Dachneigung gemäß Planeintrag.<br/>Eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung um +/- 2 ° ist zulässig.</li><li>- Flachdach (FD)<br/>max. Dachneigung 3°. Die Dächer sind mind. extensiv zu begrünen, ausgenommen sind Vordächer.</li><li>- Geneigtes Dach (GD)<br/>Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und geneigte Dächer in Sonderformen bis max. 30° Dachneigung. Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform und Dachneigung erhalten, Traufe, First und Wandflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.</li></ul> | § 74 (1) Nr.1 LBO  |
| 1.1.2 | GARAGEN<br>Garagendächer sind, soweit sie außerhalb der Baugrenzen stehen, mit Flachdach auszuführen. Garagen innerhalb der Baugrenzen sind in den Baukörper zu integrieren oder ebenfalls mit Flachdach auszuführen. Das Flachdach ist mind. extensiv zu begrünen.  |                    |
| 1.1.3 | DACHDECKUNG<br>Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in dunklen Grau-, Rot- oder Brauntönen zu verwenden.   |                    |
| 1.1.4 | DACHAUFBAUTEN, ZWERCHGIEBEL, WIEDERKEHRE<br>DACHEINSCHNITTE<br>sind nicht zulässig. Zulässig sind Dachaufbauten für Anlagen zur Solarenergienutzung. Die max. zulässige Gebäudehöhe kann mit Anlagen zur Solarnutzung um max. 1,50 m überschritten werden.   |                    |
| 1.1.5 | FASSADENGESTALTUNG.<br>Leuchtend farbige Materialien sind für die Außengestaltung der Gebäude unzulässig.  |                    |
| 1.2   | ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER NOTWENDIGKEIT ODER ZULÄSSIGKEIT VON EINFRIEDUNGEN   | § 74 (1) Nr. 3 LBO |
| 1.2.1 | Das Gelände ist an allen Gebäudeseiten auf mind. 0,25 m an die Fußbodenhöhe (EFH) anzugleichen. Abgrabungen zur UG-Belichtung sind nicht zulässig.   |                    |

- 1.2.2      Behälter für die Müllbeseitigung sind vor Einsicht von                      § 74 (1) Nr. 3 LBO  
              der öffentliche Verkehrsfläche zu schützen.
- 1.2.3      EINFRIEDUNGEN  
              Einfriedungen sind zulässig als freiwachsende Hecken  
              Holzzäune, Spanndraht oder Maschendraht. Drahtzäune  
              sind einzupflanzen. Mauersockel sind nicht erlaubt.  
              Entlang öffentlicher Straßenflächen sind nur Hecken mit  
              Spanndraht bis 0,90 m Höhe zulässig.  
              Die im Bebauungsplan ausgewiesenen P+R-Stellplätze  
              entlang der Bahngrenze sind entlang der Grenze zu den  
              Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne  
              Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.
- 1.3         PRIVATE STELLPLÄTZE    § 74 (2) Nr. 2 LBO  
              Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.  
              Es wird generell aufgerundet.

Friedrichshafen, 28.01.2009

Am 28.01.2009 als Satzung  
beschlossen:  
Meckenbeuren, den 05.03.2009

**PLÖSSER**

ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

gez. Plösser

Gälle  
1. stv. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

- Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung der Satzung	vom	25.06.2007
- Einleitungsbeschluss	vom	27.06.2007
- Aufstellungsbeschluss (§ 12 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)	} vom	10.10.2007
- Billigung der Planung		
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
- Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger (§ 4 Abs. 2 BauGB)		
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 2 Abs. 2 BauGB) GN-Nr. 41	am	13.10.2007
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	von	15.10.2007
Bereithaltung der Unterlagen	bis	30.10.2007
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger / Schreiben	vom	12.10.2007
Äußerung	bis	30.10.2007
- Behördenbesprechungen	am	26.10.2007
	am	12.11.2007
- Auslegungsbeschluss	vom	28.11.2007
	und	05.12.2007
- Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) GN-Nr. 49	am	08.12.2007
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von	17.12.2007
	bis	16.01.2008
- Vertrag nach § 12 BauGB	vom	14.03.2008
- Erneute öffentliche Auslegung		
- Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) GN-Nr. 47	am	22.11.2008
- Öffentliche Auslegung	von	01.12.2008
	bis	07.01.2009
- Behandlung der Anregungen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§ 1 Abs. 6 BauGB)	am	28.01.2009

- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

vom 28.01.2009

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 04.03.2009

Buck  
Bauamt

### **Ausfertigung**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und 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 05.03.2009

Gälle  
1. stv. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB)  
GN-Nr. 10

am 07.03.2009

Meckenbeuren, den 09.03.2009

Buck  
Bauamt