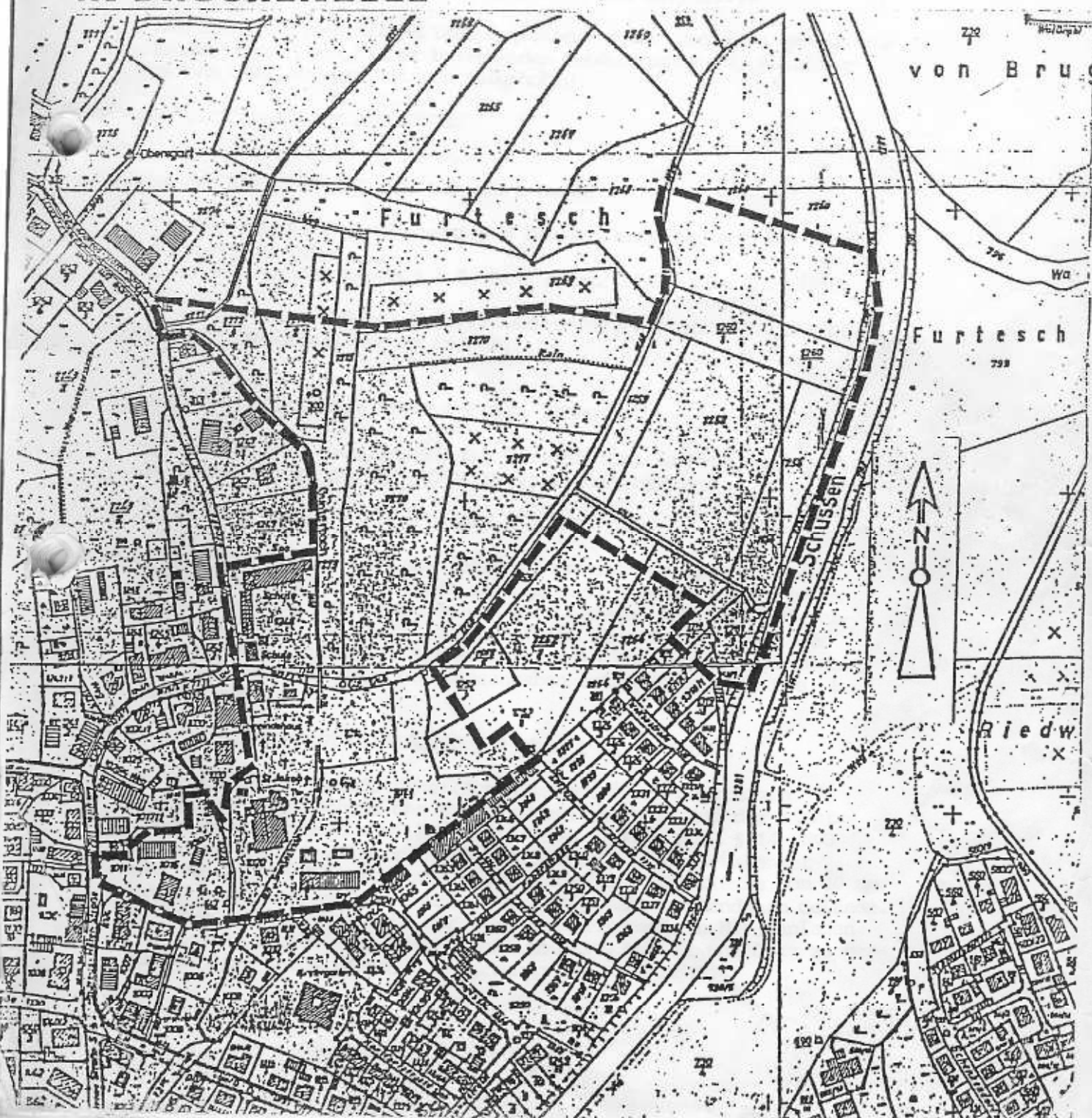


GEMEINDE MECKENBEUREN

BEBAUUNGSPLAN - FURTESCH - IN BROCHENZELL



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "FURTESCH" IN BROCHENZELL

=====

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 u. Verordnung vom 19.12.86
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.07.1981
Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.83
Ergänzende Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften
Satzung über Werbeanlagen und Automaten vom 18.11.1976

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen, Baulinienplänen oder Bauvorschriften aufgehoben.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 BauGB

WA. Allgemeines Wohnen (gemäß § 4 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.
MI. Mischgebiete (gemäß § 6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.
Sonstige Gebiete. Gemeinbedarfsflächen entsprechend den Einschrieben mit Zweckbestimmungen im Plan.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 BauGB.

§§ 16-21 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan, geregelt durch Festlegung der GRZ, GFZ, VG (als Höchstgrenze).

1.3. BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

§ 22 BauNVO "offene und abweichende Bauweise" entsprechend den Einschrieben im Plan. Gebäude sind grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Jedoch sind Garagen auf Grund der abweichenden Bauweise entsprechend § 7 LBO ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zulässig. Bei Sammelgaragen ist eine Grenzbebauung auch bei Überschreitung der Massangaben entsprechend § 7 Abs. 1 LBO zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt entsprechend den Einschrieben im Plan. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nach § 14 BNVO wie folgt ausnahmsweise zulässig: Holzschuppen, Gewächshäuser oder überdachte Freisitze mit einer maximalen Grundfläche von 10 qm und einer maximalen Gebäudehöhe von 2,50 m über vorhandenem Gelände. Pro Grundstück ist jeweils nur eine der alternativen Nebenanlagen zugelassen, hierbei ist ausschließlich Holz, Metall und Glas zu verwenden. Eine anschliessende Eingrünung ist erwünscht.

1.5. Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen oder überdachte Stellplätze sind entlang den öffentlichen Straßenflächen bis zu einer Tiefe von 3 Metern (Vorgartenfläche) nicht zugelassen.

Stellplätze sind im Vorgartenbereich, soweit sie an die öffentliche Straßenfläche angrenzen, nur zulässig, wenn 1/3 der Vorgartenfläche von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Flach gedeckte Garagen und Carports sind zu begrünen. Bekieste Dachflächen sind unzulässig. Nach der LBO erforderliche Stellplätze sind mit Rasengitterpflaster, Schotterrasen oder ähnlicher wasserdurchlässiger Befestigung durchzuführen.

1.6. SICHTFELDER UND STAUÄRÄUME § 9 Abs. 1 Nr. 24/11 BauGB

Die ausgewiesenen Sichtfelder sind ständig von allen Sichtbehinderungen über 0,80 m Höhe über der Fahrbahn freizuhalten. Gemäss LBOGaVO § 2 Abs. 2 kann der Stauraum vor Garagen mit Zufahrt aus den verkehrsberuhigten Zonen bis auf 3 m, gemessen von der öffentl. Verkehrsfläche, reduziert werden.

1.7. SCHUTZ VOR LUFTVERUNREINIGUNG § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Im Bebauungsgebiet sind feste und flüssige Brennstoffe nicht zugelassen. Offene Kamine und Kachelöfen, die nur als Übergangsheizung und bei Versorgungsschwierigkeiten Verwendung finden, können als Ausnahme zugelassen werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. GEBÄUDEHÖHE UND GEBÄUDESTELLUNG

Die Wandhöhe wird bei eingeschossigen Gebäuden auf max. 3,50 m; bei 2-geschossigen Gebäuden auf max. 6,20 m in Mischgebieten auf max. 6,80 m über EFH festgelegt. Bezugspunkte für die Bemessung sind die Erdgeschossfussbodenhöhe und der Schnittpunkt der Aussenwand mit OK Dachhaut. Gebäuderücksprünge sind hiervon ausgenommen. Für die Überbauung der Gemeinbedarfsflächen sind Angaben zur Wandhöhe nicht bindend. Hier gelten die jeweiligen Einschriebe im Plan. (Gebäudehöhe bezogen auf EFH)

Die Gebäudeseiten sind parallel den Richtungspfeilen zu stellen, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgenommen.

2.2. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschossfussbodenhöhe (OKFFB) bezogen auf NN. Die Erdgeschossfussbodenhöhe entspricht als Richtwert (30 cm) dem jeweils zugehörigen Strassenniveau und wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt.

2.3. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Sofern durch die Planzeichen nicht speziell vorgegeben, sind Satteldächer, Walm- und Mansarddächer zugelassen. Die Dächer sind mit symmetrischen Dachneigungen auszuführen. Gepultete Anbauten sind zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Firstrichtung und Dachdeckung zu versehen. Die Hauptfirstrichtung sollte nach Möglichkeit der Gebäudestellung entsprechen. Dies gilt zwingend für die nur als Doppelhäuser zulässige Bebauung und die Überbauung der Mischgebiete.

2.4. DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie einzeln nicht länger als 3 m und in ihrer Summe nicht länger als 2/3 der dazugehörigen Gebäudelänge sind. Die Dacheinschnitte sind mit einem Mindestabstand von der Ortsgang von 1,50 m auszuführen. Oberlichter, die durch pultartige Versätze der Dachflächen entstehen, sind zulässig.

2.5. AUSSERE GESTALTUNG

Die Fassadenflächen sind in Putz, Holz, geschlammtem Mauerwerk oder deren Kombinationen auszuführen. Die Putzflächen sind in hellen Tönen auszuführen. Grelle Farbanstriche sind nicht zulässig. Fassadenbegrünungen in jeglicher Form sind erwünscht. Doppelhäuser sind in Farbe und Material einheitlich zu gestalten.

2.6. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind lebende Hecken, hinterpflanzte Holz- und Maschendrahtzäune und geputzte Mauern.

2.7. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im privaten Bereich auf ein Minimum zu beschränken. Aufschüttungen als Lärmschutzmassnahmen sind entsprechend den Eintragungen im Plan auszuführen.

2.8. LEITUNGEN

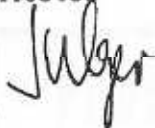
Die notwendigen Leitungen und Masten für die Ortsbeleuchtung sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

2.9. VERSORGUNGSANLAGEN

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zugelassen. Das nördlich des Grünzugs gelegene Plangebiet wird voraussichtlich an eine BK-Anlage (Kabelfernsehen) angeschlossen. In diesem Fall sind Dachantennen unzulässig.

Aufgestellt vom Planfertiger
Ravensburg, den 24.03.88

SULGER+EICHHORN
FREIE ARCHITEKTEN
ROMERSTRASSE 40
7980 RAVENSBURG
TELEFON 0751/26139



Gebilligt vom Gemeinderat!
Meckenbeuren, den 2. Mai 1990

gez.

.....
Bürgermeister Weiß

beglaubigt
Meckenbeuren 2. Mai 1990



Sauerdor

VERFAHRENSVERMERKE

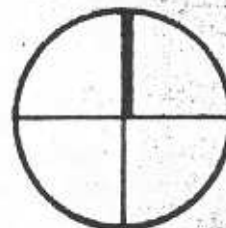
- | | | | |
|----|---|-----------------------------|---|
| 1. | BESCHLUSS ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEB - PLANES GEM.§2 ABS 1 BAUGB | ÄNDERUNG | AM 6.07.83
AM 22.06.87 |
| 2. | ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES
GEM.§2 ABS.1 BAUGB IN DEN GEMEINDENACHRICHTEN | NR. 28
(ÄNDERUNG) NR. 38 | AM 16.07.83
AM 19.09.87 |
| 3. | ÖFFENTL. DARLEGUNG DER ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
BÜRGERBETEILIGUNG GEM.§3 ABS.1 BAUGB HINWEIS IN DEN GEMEINDENACHRICHTEN | NR. 17 | AM 29.04.87
AM 25.04.87 |
| 4. | BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL.BELANGE GEM.§4 ABS.1 BAUGB | VON 14.09.87 | BIS 30.10.87 |
| 5. | BERATUNG IM GEMEINDERAT ÜBER DIE ANREGUNGEN UND BEDENKEN DER
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | | AM 22.02.88 |
| 6. | ÖFFENTL AUSLEGUNG DES BEB.-PLANES GEM.§3 ABS 2 BAUGB
HINWEIS IN DEN GEMEINDENACHRICHTEN
AUSLEGUNGSBESCHLUSS | VON 11.04.88
NR. 13 | BIS 11.05.88
AM 2.04.88
AM 28.03.88 |
| 7. | SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT GEM.§10 BAUGB
Satzung über die Änderung durch den Gemeinderat | | AM 16.05.88
am 19.02.90 |
| 8. | GENEHMIGUNG UND ANZEIGE DES BEB. PLANES GEM.§11 BAUGB | AM | 04.05.90 |
| 9. | ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS
GEM.§12 BAUGB IN DEN GEMEINDENACHRICHTEN
BEGINN DER RECHTSVERBINDLICHKEIT | NR. 30 | AM 28.07.90 |

GEMEINDE MECKENBEUREN



BEBAUUNGSPLAN - FURTESCH - IN BROCHENZELL

M. - 1:500



PLANFERTIGER: SULGER+EICHORN FREIE ARCHITEKTEN
RÖMERSTR.40 7980 RAVENSBURG

ÄNDERUNG : 16.5.88 / 21.11.89 / 22.01.90 / 19.02.90

WEITERE BESTANDTEILE: GRUNDORDNERISCHE ANREGUNG VOM 2.05.88

DATUM:
24.03.88

PLANFERTIGER: beglaubigt
Meckenbeuren
2. Mai 1990

BÜRGERMEISTER: beglaubigt
Meckenbeuren
2. Mai 1990



GRÜNORDNERISCHE STELLUNGNAHME

Bebauungsplan Furtesch
in Meckenbeuren - Brochenzell

Auf Grund der Lage des Baugebiets in der Schussenaue, sind einige ökologische Gesichtspunkte bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

1. Schussen

Die Ausweisung als Überschwemmungsgebiet ist aufgrund der Erhöhung des Hochwasserdammes nicht mehr erforderlich. Ein bepflanzter Schutzstreifen entlang der Schussen würde die Ufersicherung erhöhen. Aufgrund der direkt angrenzenden Grundstücke und der Schießanlage wäre ein Fußweg hier nicht angebracht.

- Gehölzarten

Bäume: . Schwarzerle, *Alnus glutinosa*
. Traubenkirsche, *Prunus padus*
. Esche, *Fraxinus excelsior*
. Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*
. Stieleiche, *Quercus robur*

Sträucher: . Aschweide, *Salix cinerea*
. Bruchweide, *Salix fragilis*
. Zweigriffliger
 Weißdorn, *Crataegus laevigata*
. Hasel, *Corylus avellana*
. Hartriegel, *Cornus sanguinea*
. Pfaffenhütchen, *Euonymus europaeus*
. Gemeiner Schneeball, *Viburnum opulus*
. Schwarzer Holunder, *Sambucus nigra*
. Heckenkirsche, *Lonicera xylosteum*
. Schlehe, *Prunus spinosa*

Pflanzplan erforderlich

2. Gunterbach

Besondere Aufmerksamkeit erfordert der Gunterbach. Wenn auch sein Bachbett in seiner jetzigen Form nicht naturnah ist, so ist das zur Zeit noch angrenzende Grünland ökologisch optimal. Teilweise ist noch Ufergehölz vorhanden. Die Bebauung sollte die z.Zt. vorhandenen ökologischen Funktionen des Baches selbst und seines Umfeldes nicht beeinträchtigen. Bei Veränderungen am Bachbett oder bei Durchführung des Aufstaus ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen, zur Ausgestaltung des Bachlaufs und der angrenzenden Flächen ist eine detaillierte Planung erforderlich.

2.1 Bachprofil des Gunterbaches

Die Ausweitung des Bachprofiles im Bereich der Tennisplätze wird aus landschaftsplanerischer Sicht begrüßt.

Im jetzigen Zustand weist der Gunterbach nur eine sehr monotone Gewässermorphologie auf und wird von relativ steilen Böschungen eingeengt. Das beinahe kanalartige Bachprofil besitzt nicht die erstrebenswert hohe natürliche Strukturvielfalt eines Fließgewässers. Hieraus resultiert eine eingeschränkte Lebensraumqualität und ein geringeres Selbstreinigungsvermögen.

Ein Fließgewässer bietet umso mehr Lebensraum für Pflanzen und Tiere, je vielgestaltiger Gewässersohle und Ufer ausgeformt sind.

Dies sollte aber der gestaltenden Kraft des fließenden Wassers überlassen werden, so daß ein natürliches, von der Strömung bestimmtes Querprofil entsteht.

Der durch die Profilaufweitung gewonnene Raum sollte also vorrangig zu einer Verbreiterung der Bachsohle um ca. 2m genutzt werden.

Damit wird dem Gunterbach in diesem Abschnitt der Spielraum gegeben, sich durch kleinflächige Erosion und Anlandung von Boden- und Gesteinsmaterial ein natürliches, von der eigenen Fließgewässerdynamik bestimmtes Bachbett zu schaffen.

Die Ufer sollen am Böschungsfuß durch die Pflanzung von Schwarzerle, Bruchweide und Aschweide gesichert werden.

Ein weiterer Vorteil wäre die mögliche Abflachung der Böschung zum Fußweg hin, so daß eine Neigung von ca. 1:4 entsteht. Hier könnte dann ein breiterer Gehölzsaum entstehen, der aber stellenweise lückig sein sollte, damit der Bach vom Fußweg aus erlebbar bleibt (Pflanzplan erforderlich).

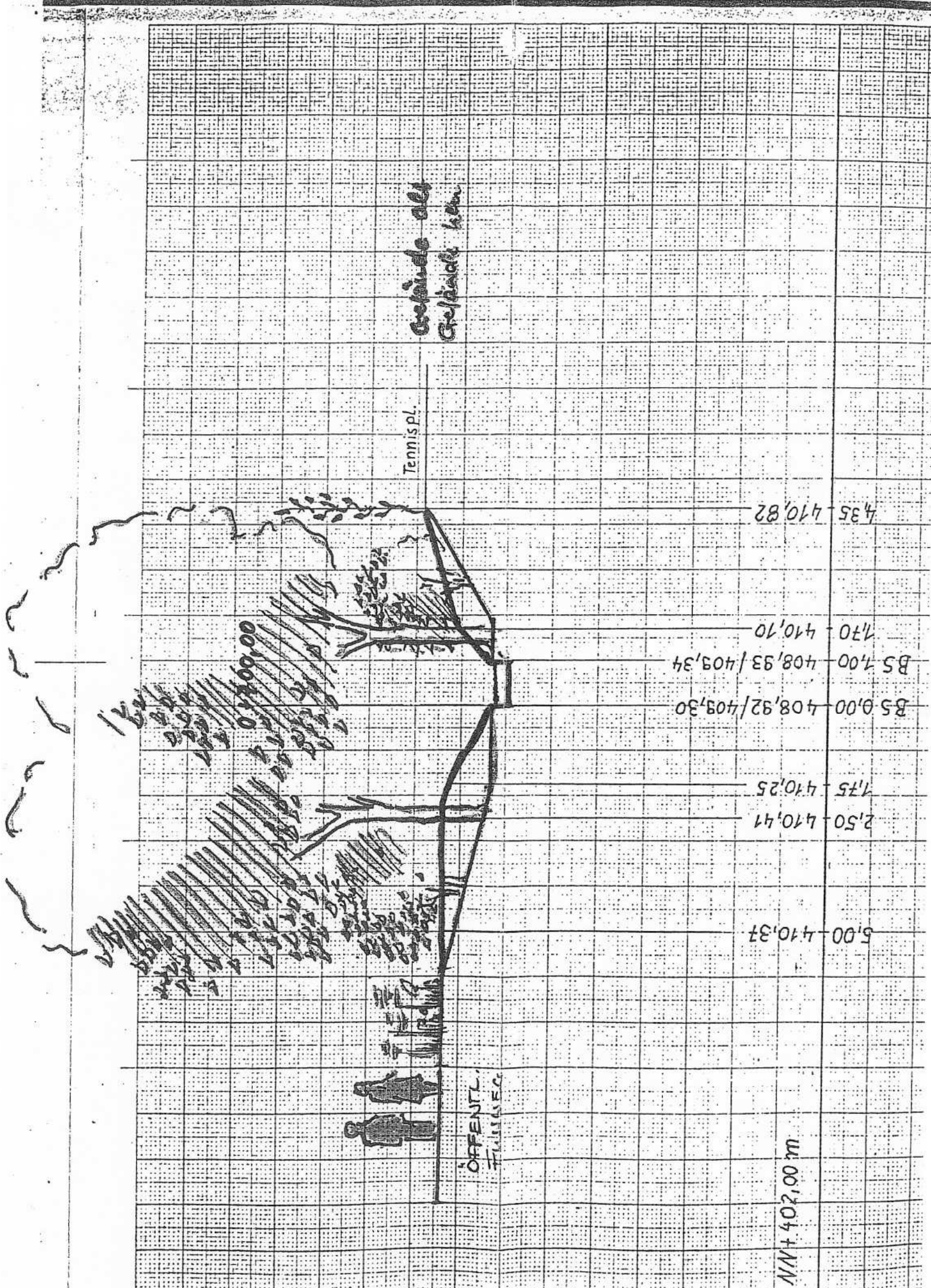
Der öffentliche Fußweg sollte nicht direkt entlang der Böschungsoberkante geführt werden, sondern für einen ca. 2m breiten gehölzbegleitenden Hochstaudensaum Platz lassen. (siehe Querprofile O+700, O+750)

Weiter bachaufwärts, nördlich der Tennisplätze, ist bisher keine Aufweitung des Bachprofiles vorgesehen.

Dies wäre aber durchaus wünschenswert, um dort ebenfalls die geschilderten Verbesserungen zu erreichen. (siehe Querprofil O+800)

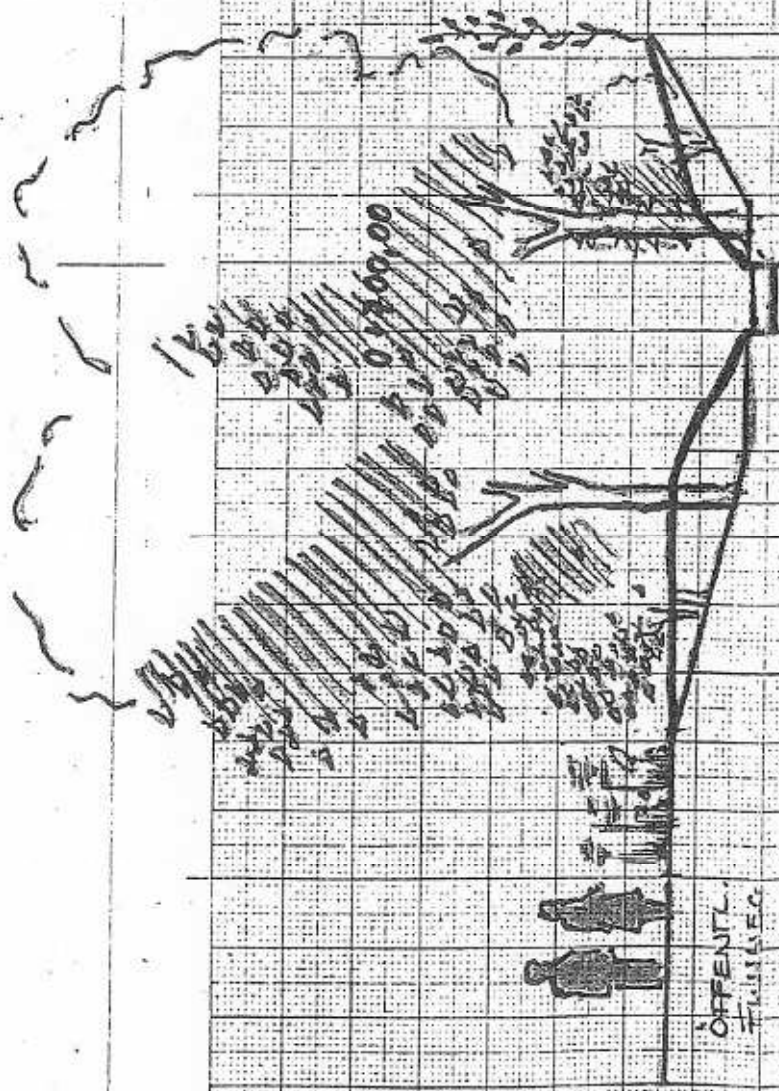
Es wird davon abgeraten, den Bach aus seiner Sohle heraus zu verlegen. Dies stellt einen zu großen Eingriff in die Lebensgemeinschaft des Biotops dar, der durch die Vorteile einer breiteren Abpflanzung zu den Tennisplätzen nicht aufgewogen werden kann.

(siehe beiliegende Skizze)



Geplante
Gründungsarbeiten

Tennispl.



4,35 410,82

1,70 410,10

BS 1,00 408,93 / 409,34

BS 0,00 408,92 / 409,30

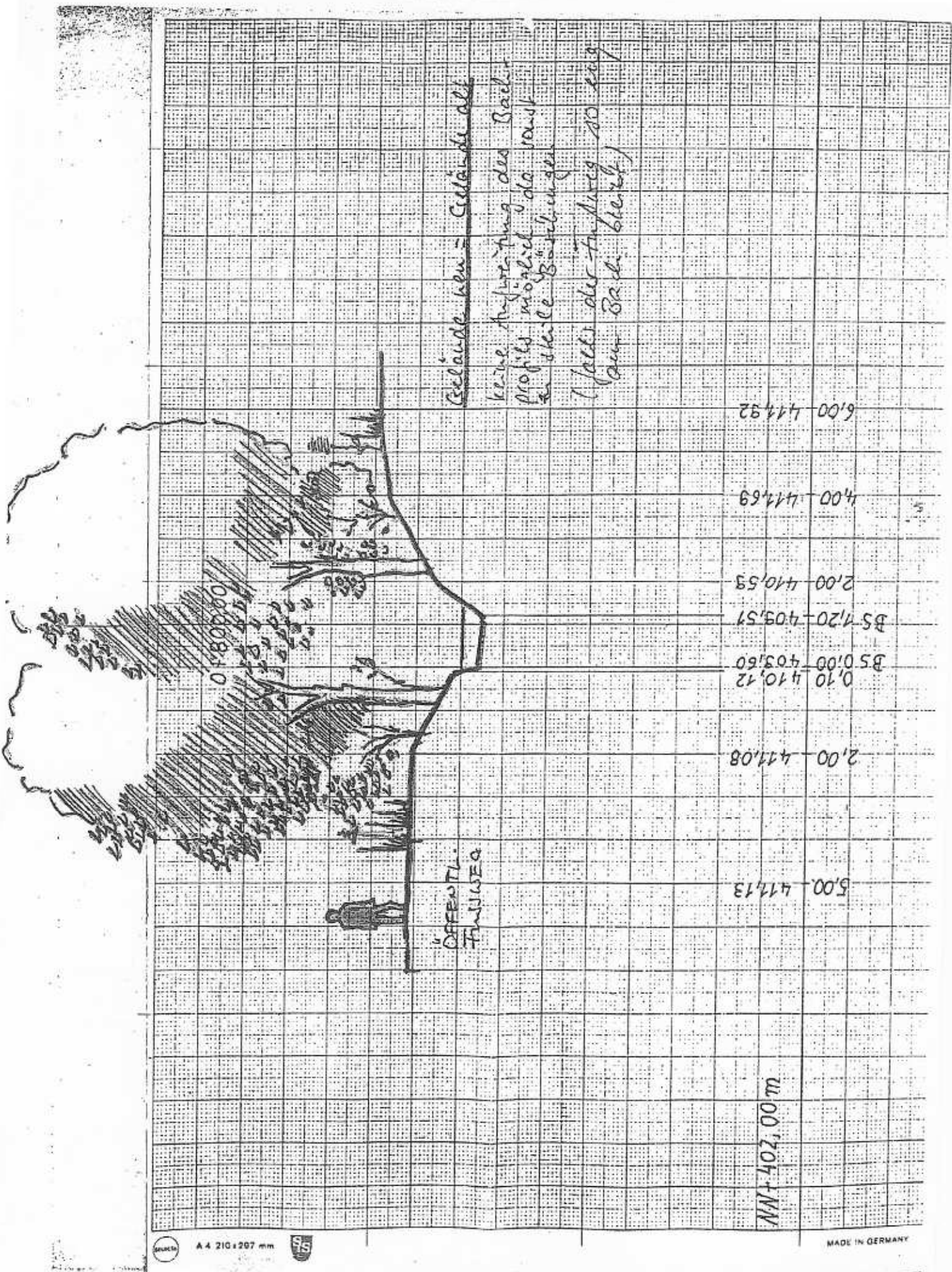
1,75 410,25

2,50 410,41

5,00 410,37

NN+402,00 m

OFFENTL.
FLÄCHE



A 4 210 x 297 mm



MADE IN GERMANY

Pflanzung eines beidseitigen Gehölzsaumes am Gunterbach

- Zweck: Aufwertung des durch die Bebauung eingeengten
Bachbiotops;
ingenieurbologische Ufersicherung
- Gehölzarten
 - Bäume: . Schwarzerle, *Alnus glutinosa*
. Traubenkirsche, *Prunus padus*
 - Sträucher: . Aschweide, *Salix cinerea*
. Bruchweide, *Salix fragilis*
. Zweigriffliger
Weißdorn, *Crataegus laevigata*
. Hasel, *Corylus avellana*
. Hartriegel, *Cornus sanguinea*
. Pfaffenhütchen, *Euonymus europaeus*
. Gemeiner Schneeball, *Viburnum opulus*
. Schwarzer Holunder, *Sambucus nigra*
. Heckenkirsche, *Lonicera xylosteum*
. Schlehe, *Prunus spinosa*

Pflanzplan erforderlich

2.2 Aufstau des Gunterbaches

Der Bebauungsplan sieht vor, den Gunterbach neben der Mehrzweckhalle zu einem Teich aufzustauen.

Es wird angeregt, vorab (u.U. im wasserrechtlichen Verfahren) folgende Auswirkungen abzuklären.

Wird der Aufstau die Wasserführung des Oberlaufs des Bachs beeinflussen?

Die Stauereinrichtung stellt eine Barriere für die im Bach lebenden Organismen dar, so daß der Biotopverbund dort beeinträchtigt wäre.

Im Staurenbereich kommt es zu einer Abnahme der Strömungsgeschwindigkeit. Dies führt zu einer verstärkten Schlammablagerung, Erwärmung des Wassers und beschleunigtem Wachstum der Wasserpflanzen. Infolge der Sauerstoffzehrung neigt das aufgestaute Gewässer schließlich zur Eutrophierung.

Dies sollte bei der Abwägung mit den gestalterischen Aspekten der Planung berücksichtigt werden.

2.3 Ufernahe Zone

Zwischen dem Erholungs- und Pflweg und den ersten Häusern ist ein weiterer Geländestreifen vorzusehen, der die ökologischen und erholungsbezogenen Funktionen des Gunterbachs unterstützt und die bisherige Funktion des angrenzenden Grünlands übernehmen könnte.

Folgende Baumarten werden vorgeschlagen:

- . Eberesche, *Sorbus aucuparia*
- . Vogelkirsche, *Prunus avium*

Optimal wäre dann eine öffentliche Grünfläche.

Das würde jedoch bedeuten, daß die dort vorgesehenen Häuser keine Gärten hätten (dafür jedoch auch weniger Grund erwerben müßten).

Das würde auch den Konflikt zwischen öffentlich benutztem Weg und Tennisplätzen einerseits und privater Gartennutzung andererseits vermeiden.

Falls eine Übernahme als öffentliche Grundfläche nicht gewünscht wird und die Grundstücke weiterhin Gärten behalten sollen, so wird vorgeschlagen, die bachnahe Gartenfläche mit einem Pflanzgebot zu belegen, und die Durchführung mit einem privatrechtlichen Vertrag abzusichern.

Folgende Nutzungsaufgaben für die bachnahen Gärten entlang des Gunterbachs sind erforderlich:

Die im Plan gekennzeichneten Grundstücksteile dürfen nur als Wiese genutzt werden, die 2 mal jährlich gemäht werden soll. Diese Maßnahme, zusammen mit der Baumpflanzung, soll den Eingriff in die Grünlandauflage teilweise ausgleichen.

Zweck: - teilweise Erhaltung von Lebensstätten
- aus Gründen des Landschaftsbildes und der Erholungsvorsorge

3. Angrenzende Tennisplätze

Das Problem des Lärmschutzes gegenüber der Tennisanlage ist durch Pflanzungen nicht vollständig zu lösen.

Es wird vorgeschlagen, einen Zaun auf dem Gelände des Tennisplatzes anzulegen und ihn schon vor Inangriffnahme der Baumaßnahme im Jahr 1988 mit Knöterich zu beranken. Eine Bepflanzung mit höherwüchsigen Auegehölzen sollte dann auf der Ostseite des Gunterbachs vorgenommen werden. Man sollte versuchen, dieses Abschirmungsproblem zu lösen, ohne die Fläche, die für das Bachbett des Gunterbachs erforderlich ist, zu beschneiden.

4. Pufferstreifen im Norden

Es wird eine Gehölzpflanzung als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche vorgeschlagen.

- Zweck: Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes
Immissionsschutz gegen Pestizideinsatz in der Hopfenanlage
- Zielvorstellung:
3-5 reihige Heckenpflanzung, die sich zu den Gärten hin auflockert (Pflanzplan erforderlich);
- Gehölzarten
Bäume: . Stieleiche, Quercus robur
. Bergahorn, Acer pseudoplatanus
. Feldahorn, Acer campestre
. Hainbuche, Carpinus betulus

- Bäume: . Vogelkirsche, *Prunus avium*
 . Eberesche, *Sorbus aucuparia*
- Sträucher: . Hasel, *Corylus avellana*
 . Hartriegel, *Cornus sanguinea*
 . Pfaffenhütchen, *Euonymus europaeus*
 . Heckenkirsche, *Lonicera xylosteum*
 . Hundsrose, *Rosa canina*
 . Eingriffliger
 Weißdorn, *Crataegus monogyna*
 . Schwarzdorn, *Prunus spinosa*
 . Schwarzer Holunder, *Sambucus nigra*
 . Gemeiner Schneeball, *Viburnum opulus*

Der Pflanzstreifen liegt ebenfalls teilweise in Privatgrundstücken; deshalb ist ein Pflanzgebot und privatrechtliche Absicherung erforderlich.

5. Innerhalb des Baugebiets ist vorgesehen, die Fußwege mit Hecken zu begleiten, und die unterschiedlichen Plätze mit Bäumen zu überstellen.

Schnitthecken entlang der öffentlichen Fußwege

Gehölzarten: Hainbuche, *Carpinus betulus*
 Liguster, *Ligustrum vulgare*

Baumarten für Parkplatz

- . Schmalkroniger Bergahorn, *Acer pseudoplatanus* "Erectum"

Baumarten für nicht befestigte Flächen

- . Eberesche, *Sorbus aucuparia*
- . Hainbuche, *Carpinus betulus*

Großkronige Bäume für Wendefläche

- . Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*
- . Stieleiche, *Quercus robur*
- . Winterlinde, *Tilia cordata*

Kleinkronige Bäume

- . Kornelkirsche (Hochstamm), *Cornus mas*
- . Feldahorn (Hochstamm), *Acer campestre*

Begründung zum Bebauungsplan "Furtesch" in Brochenzell

I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Das Baugebiet "Furtesch" liegt in Meckenbeuren-Brochenzell in einem Dreieck zwischen Gunterbach im Westen, Humpisstraße, Altenheim und Kleingartenanlage im Süden und der Schussen im Osten. Im Norden wird das Gebiet begrenzt durch eine Linie, die vom Hofgebäude Andreas-Hofer-Straße 62 zum Sportplatz verläuft. Das Baugebiet ist mit dem bestehenden alten Ortskern Brochenzell eng verknüpft. Der Bebauungsplan sieht eine Wohnbebauung vor mit ca. 90 Wohneinheiten. Mit der Ausweisung von Wohngebäuden kann einerseits die starke Nachfrage nach Bauplätzen von einheimischen Bauinteressenten teilweise befriedigt werden, zum anderen wächst der Ortsteil Brochenzell voraussichtlich auf eine Einwohnerzahl von ca. 2.000 an, was die wirtschaftliche Voraussetzung für die Ansiedlung von Geschäften des täglichen Bedarfs ist. Geschäfte der Grundversorgung fehlen in Brochenzell weitgehend. Der Bebauungsplan sieht daher auch Flächen für die Ansiedlung solcher Geschäfte vor. Desweiteren weist der Bebauungsplan für die Infrastruktur des Ortes Brochenzell dringend notwendige Flächen für den Gemeinbedarf aus:

- Sportanlagen,
- Erweiterungsflächen für die Grundschule,
- eine Mehrzweckhalle für Sport und Kultur,
- Flächen für eine künftige Friedhofserweiterung,
- Gelände zur Erweiterung des Altenheims sowie
- mehrfach nutzbare öffentliche Stellplätze.

Aufgabe des Bebauungsplans ist es auch, die möglicherweise entstehenden Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und öffentlicher Nutzung so optimal wie möglich zu lösen.

II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan aufgestellt. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan ist bereits erfolgt. Mit der Genehmigungsreife ist im Jahr 1988 zu rechnen.

III. Gründe für Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Wohnungsbau

Es werden überwiegend eingeschossige Wohngebäude mit Dachausbaumöglichkeit ausgewiesen. Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung ist entlang der nördlichen, in Ost-Westrichtung verlaufenden Erschließungsstraße eine Zeile mit zweigeschossigen Gebäuden vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der städtebaulichen Struktur des Ortsteils Brochenzell.

2. Flächen für den Gemeinbedarf

- a) Sportanlagen, bestehend aus einem großen und kleinem Rasenspielfeld mit Leichtathletikanlagen, einer Schießanlage und einem Kinderspielfeld. In Brochenzell bestehen aktive Sportvereine, die nicht über die notwendigen Sportanlagen verfügen.
- b) Öffentliche Plätze im Umfeld des Humpisschlosses und der Kirche. Der Platz zwischen Schloß und Kirche dient auch als Festplatz.
- c) 2 zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser an der Humpisstraße und östlich der geplanten Mehrzweckhalle. Mit der Ansiedlung von Geschäften soll die Grundversorgung von Brochenzell sichergestellt werden.
- d) Erweiterungsfläche für die Grundschule. Durch die bauliche Entwicklung kann eine Schulerweiterung erforderlich werden.
- e) Flächen zur Erstellung einer Mehrzweckhalle. In Brochenzell gibt es weder einen öffentlichen Versammlungsraum noch eine Sporthalle, insbesondere auch für den Schulsport.
- f) Flächen für eine zweigeschossige Erweiterung des Altenheims. Das Altenheim soll einen Pflegebereich erhalten.
- g) Mehrfach nutzbare öffentliche Parkplätze für Friedhof, Altenheim, Mehrzweckhalle und Sportanlagen. Durch eine günstige Anordnung kann eine flächenschonende Mehrfachnutzung erreicht werden.

IV. Maßnahmen zur Lösung von Nutzungskonflikten

1. Um eine optimale städtebauliche Lösung der möglichen Nutzungskonflikte "Wohnen/öffentliche Nutzung" zu erzielen, wurde ein städtebaulicher Architektenwettbewerb durchgeführt. Der Planungsauftrag wurde an einen Preisträger vergeben.
2. Das Wohnbaugebiet wurde als "Allgemeines Wohngebiet" festgeschrieben.
3. Verflechtung mit dem alten Ortskern Brochenzell
Der Ortskern Brochenzell liegt im Geltungsbereich des Dorfentwicklungsprogramms. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Planer des Entwicklungskonzepts für die Dorfentwicklungsmaßnahme.
4. Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Norden
Im Norden des Plangebiets grenzt ein Hopfengarten an. Um Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung weitgehend zu vermeiden, wurde die erste Bauzeile 15 m abgerückt und die Abstandsfläche durch öffentliche und private Grünanlagen gegliedert.
5. Abgrenzung Wohnbebauung zu Sportanlagen
Zu den bestehenden Tennisplätzen im Westen wurde mit der Wohnbebauung soweit wie möglich abgerückt. Zwischen Tennisplätzen und Wohnbebauung verläuft der Gunterbach, der eine naturgerechte Gestaltung erfahren soll. Zwischen Bach und Tennisanlagen ist eine Schutzbepflanzung vorgesehen. Zwischen Wohngebiet und Sportanlagen im Osten wird ein Lärmschutzwall errichtet.
6. Abgrenzung Mehrzweckhalle und Wohngebiet
Die unmittelbare Umgebung der Mehrzweckhalle wurde von Wohnbebauung freigehalten. Die Halle wird begrenzt durch einen Kinderspielfeldplatz im Norden, einem Mischgebiet (Wohn- und Geschäftshaus) im Westen, dem Friedhof und Parkplätzen im Süden, sowie der Grundschule im Westen.
7. Abgrenzung des Wohn- und Geschäftshauses zur vorhandenen Wohnbebauung im Süden
An dieser Stelle bestand bisher ein störender Betrieb (landwirtschaftliches Lohnunternehmen mit Schweinemast). Mit der Wohn- und Geschäftshausbebauung erfolgt eine Aufwertung dieses Gebiets und eine erhebliche Verminderung der Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung.

7. Erschließungsmaßnahmen

1. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Das Baugebiet erhält zwei Anbindungen an die Andreas-Hofer-Straße (K 7731). Die Zufahrt im Süden erfolgt über die bestehende Anbindung südlich der Schule. Diese Straße hat Erschließungsfunktion für die im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Einrichtungen. Die Anbindung des Wohngebiets an die K 7731 erfolgt an der Nordgrenze des Plangebiets. Zwischen beiden Zufahrtsstraßen besteht eine Verbindung. Sämtliche Erschließungsanlagen im Wohngebiet werden als gemischtgenutzte Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) ausgestaltet. Durch die grundsätzliche Trennung der Erschließungsfunktionen für den Wohn- und öffentlichen Bereich werden mögliche Nutzungskonflikte durch den Verkehr zusätzlich wesentlich entschärft. Die östlich des Friedhofs angeordneten öffentlichen Parkplätze können mehrfach genutzt werden für Mehrzweckhalle, Friedhof, Altenheim, Kirche, Geschäfte sowie als Ergänzung für die öffentlichen Parkplätze bei der Sportanlage.

In zentraler Lage des Ortes Brochenzell wird an der Humpisstraße eine Buswendeschleife mit Bushaltestelle ausgewiesen. Ein anderer Standort für die Wendeschleife ist in zumutbarer Entfernung nicht möglich. Die Haltestelle wird vorwiegend von Bewohnern des Altenheims und von Schülern frequentiert. Ein Ringverkehr auf der Humpisstraße, wie er seither stattfindet, ist wegen der geringen Fahrbahnbreite auf Dauer nicht sinnvoll und nicht zumutbar.

2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem an die öffentliche Kanalisation.

3. Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die Gemeindewasserversorgung angeschlossen.

4. Gas

Aus Immissionsschutzgründen sind feste^u flüssige Brennstoffe nicht zugelassen. Offene Kamine und Kachelöfen, die nur als Übergangsheizung und bei Versorgungsschwierigkeiten Verwendung finden, können als Ausnahme zugelassen werden.

5. Gemeinschaftsantenne

Aus gestalterischen Gründen ist die Errichtung von Dachantennen untersagt. Es wird eine Gemeinschaftsantennenanlage errichtet bzw. Kabelanschluß ermöglicht.

VI. Grünordnung

Auf einen Grünordnungsplan wird verzichtet. Grünordnerische Anregungen eines Landschaftsarchitekturbüros sind Bestandteil des Bebauungsplans.

VII. Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen

Der Erschließungsaufwand für die öffentlichen Einrichtungen werden aus dem Gemeindehaushalt unter Ausnutzung möglicher öffentlicher Zuschüsse finanziert z. B. Dorfentwicklungsprogramm, Strukturprogramm ländlicher Raum.

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen für den privaten Wohnungsbau erfolgt über Erschließungsbeiträge.

VIII. Bodenordnung

Mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs bei den öffentlichen Parkplätzen im Süden und der Kirche sind alle Grundstücke im Plangebiet im Gemeindebesitz. Eine Bodenordnung (Umlegungsverfahren) ist deshalb nicht erforderlich.

Meckenbeuren, den 2. Mai 1990

beglaubigt

Meckenbeuren 2. Mai 1990

gez.

Bürgermeister
Weiß



Samuel