

BEBAUUNGSPLAN

"LANGENREUTE TEILBEREICH 1"

BROCHENZELL / GEMEINDE MECKENBEUREN
BODENSEE-KREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

SATZUNG
13. FEBRUAR 2001



BEBAUUNGSPLAN "LANGENREUTE TEILBEREICH 1" BROCHENZELL, GEMEINDE MECKENBEUREN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEGRÜNDUNG

SATZUNG
13. FEBRUAR 2001

Auftraggeber: Gemeinde Meckenbeuren
Auftragnehmer: Fakler-Binder, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner
88079 Kressbronn am Bodensee
Bodanstraße 14, Tel. 07543—9607-0 Fax. -20

INHALT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN	1
B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
D. HINWEISE	11
ANLAGEN	

II. BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2. PLANGEBIET	1
3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	2
4. EINFÜGUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	2
5. ERFORDERNIS UND INHALTE DER 2. AUSLEGUNG	3
6. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	4
7. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN	6
8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
9. ERGÄNZENDE UNTERLAGEN	12
10. KOSTENSCHÄTZUNG UND FINANZIERUNG	12
11. PLANUNGSSTATISTIK	12

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|---|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F.d. Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 |
| berichtigt | am 16. 01. 1998 |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. vom 23. 01. 1990 |
| zuletzt geändert | am 22. 04. 1993 |
| 3. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) | vom 08. 08. 1995 |
| zuletzt geändert | am 15. 12. 1997 |
| 4. Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. vom 18. 12. 1990 |
| 5. Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg | i.d.F. vom 03. 10. 1983 |
| zuletzt geändert | am 08. 02. 1999 |

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 In den WA-Gebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die unter § 4 (3) Ziff. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 In den Gebäuden Nr. 92 und 93 sind im Erdgeschoß im wesentlichen Läden, Dienstleistungseinrichtungen oder Gastronomie vorzusehen.

1.2 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Dorfgebiet die in § 5 (2) Ziff. 4, 7, 8 und 9 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.2.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO ist die in § 5 (3) BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- 2.1 max. zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) (gemäß Eintragung im Lageplan); bei Mittelhauseinheiten kann die max. Grundfläche überschritten werden, soweit sie für die gesamte Hausgruppe eingehalten wird.
- 2.2 **Die Höhe der baulichen Anlagen.**
Diese wird bestimmt durch die Festsetzung der max. **Außenwandhöhe** (WH) bzw. der minimalen und maximalen Außenwandhöhen (Nutzungsbereiche 1, 1.1, 3, 4) und z.T. der maximalen **Firsthöhe** (FH) gemäß Eintragung im Lageplan.
Die Aussenwandhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante First.

3. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN § 9 (1) 1 BauGB

- 3.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen siehe zeichnerische Festsetzungen im Lageplan.

4. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

- 4.1. Im gesamten Plangebiet ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 4.2. Gemäß Eintragungen im Lageplan sind im Plangebiet nur **Einzelhäuser, Einzel- oder Doppelhäuser** oder **Hausgruppen** zulässig.
- 4.3 Für Grenzgaragen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. An der Grenze ist eine max. Firsthöhe von 5,5 m zulässig.

5. MINDESTBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) 3 BauGB

- 5.1 Die Mindestgrundstücksbreite für ein Reihemittelhaus ist auf 8 m festgesetzt.

6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

- 6.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die im Lageplan festgesetzten **Baugrenzen** und **Baulinien**.
- 6.2 Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile (z.B. Dachvorsprünge, Balkone, Eingangsvorbauten etc.) ist bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig.
- 6.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen mit der **Hauptfirstrichtung** gemäß zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 BauGB

- 7.1 **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig mit Ausnahme von:
- Geräte- und Holzlager (bis max. 30 cbm) sowie Pergolen und Freisitze als Anbau an das Gebäude angelagert,
 - Gewächshäuser, Schwimmbecken, Teppichklopfstangen
 - Sichtschutzwände bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen an der gemeinsamen Grenze;
 - Einfriedigungen.
- 7.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.3 **Garagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür eigens ausgewiesenen Flächen zulässig. Bei Fehlen eines Stauraumes von 5,0 m ist ein automatischer fernbedienbarer Toröffner vorzusehen. Soweit Hausgaragen festgesetzt sind, sind diese im Baukörper verschiebbar.
- 7.4 **Carports** (überdachte Stellplätze) dürfen bis zu einem Mindestabstand von 2,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
- 7.5 **Stellplätze** sind nur auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch auf den festgesetzten Grünflächen.
- 7.6 **Tiefgaragen** und deren Zufahrten sind nur im Bereich der mit TGa bezeichneten Flächen zulässig.

8. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) 5 BauGB

- 8.1 Die im Lageplan eingetragene Fläche wird als möglicher **Kindergartenstandort** ausgewiesen.

9. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB

- 9.1 Die maximale Zahl der Wohneinheiten ist begrenzt gemäß Eintragungen im Lageplan.

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

- 10.1 Die im Lageplan dargestellten **Sichtfelder** (Si) sind ständig von allen Sichthindernissen von 0,80 m - 2,5 m über der Fahrbahn freizuhalten. Das Pflanzen von hochstämmigen Laubbäumen ist zugelassen, soweit sie kein Sichthindernis darstellen.
- 10.2 Entlang der Landesstraße L 329 ist in einem 10 m tiefen **Schutzstreifen** (siehe zeichnerische Festsetzungen im Lageplan) die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig, auch das Anbringen von Anlagen der Außenwerbung und Hinweisschildern sowie die Ausbildung von Erdwällen und Sichtschutzwänden. Ausgenommen hiervon sind Verkehrs- und Ortsschilder im Rahmen der Kennzeichnung durch die Straßenbaubehörde.

11. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 und 26 BauGB

11.1 Flächen für den öffentlichen Verkehr

Die Flächenaufteilung für den öffentlichen Verkehr in Geh-, Fahr- und Grünflächen sowie Stellplätze ist unverbindlich dargestellt; sie kann in der Ausführungsplanung noch Veränderungen erfahren.

11.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Ausbau ist als verkehrsberuhigte Mischfläche vorgesehen. Die Abgrenzung der öffentlichen Stellplätze und Verkehrsflächen kann im Rahmen des Ausbaus noch geringfügige Veränderungen erfahren.

11.3 Entlang der öffentlichen Straße ist auf den privaten Grundstücken eine höhenmäßige Anpassung an das Straßenniveau herzustellen. Darüber hinaus sind gem. § 9 (1) 26 BauGB für die Herstellung der Randeinfassung des Straßenkörpers auf den privaten Grundstücken in einem Geländestreifen von 0,3 m Betonrückenstützen zulässig.

11.4 Östlich des Kreisverkehrs ist zur Landesstraße L 329 ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Ausgenommen sind die bisher zugelassenen Ein- und Ausfahrten.

12. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHL. DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 9 (1) 14 BauGB

12.1 Für das Plangebiet ist ein modifiziertes Trennsystem festgesetzt. Die Einleitung des Oberflächenwassers von Dächern und Höfen ist in Retentionsmulden (RM) bzw. Versickerungsmulden (VM) vorgesehen. Der Überlauf erfolgt in den örtlichen Kanal bzw. soweit vorhanden in den benachbarten Vorfluter. Ausgenommen sind bestehende Gebäude des Dorfgebietes.

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

13.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (gr-fr-lr) sind durch entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde, der Versorgungsträger sowie der Anlieger zu sichern.

14. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ODER VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) 24 BauGB

14.1 Aktiver Schallschutz

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist entlang der Straße ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe gem. Eintrag anzulegen. Der Wall ist mit heimischen Sträuchern gem. Artenliste 3 zu bepflanzen.

14.2 Passiver Schallschutz

Im Lageplan sind den Gebäudezonen Lärmpegelbereiche zugeordnet, deren Außenbauteile bei Um- und Neubauten entsprechend passiv zu schützen sind. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden muß das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ gem. DIN 4109 (Nov. 1989) der Außenbauteile mindestens 30 dB (Lärmpegelbereich II), 35 dB (Lärmpegelbereich III) bzw. 40 dB (Lärmpegelbereich IV) betragen. Da Lärmschutzfenster nur in geschlossenem Zustand wirksam sind, ist bei schalldämmenden Fenstern in Schlafräumen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen. Südlich Gebäude Nr. 3 ist zum Lärmschutz der Erdgeschosszone ein Anbau mit mindestens der eingetragenen Länge und einer Firsthöhe von mind. 3,5 m zu errichten. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden oder soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Zur Lüftung in Räumen, die nicht zu Schlafzwecken benutzt werden kann evtl. eine Stoßlüftung verwendet werden.

15. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

- 15.1 Öffentliche Grünflächen siehe zeichnerische Festsetzungen im Lageplan. Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah als Wiesen zu gestalten und unter Verwendung von Gehölzen der Artenliste 3 entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan naturnah zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.
- 15.2 Private Grünflächen siehe zeichnerische Festsetzungen im Lageplan.

**16. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14, 15 und 25 BauGB**

- 16.1 Die mit „Ersatzbiotop §24 a“ bezeichnete Fläche ist für das entfallende § 24a- Biotop Nr. 4023 (Sumpfschilfried in und an Gräben auf Mähwiesen) als gleichartiges Ersatz-Biotop unter Verwendung von Gehölzen der Artenliste 3e entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan naturnah zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.

17. FLÄCHEN FÜR DAS

A) ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN ODER MIT

B) BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN GEM. § 9(1) 25 a) und b) BauGB

17.1 Erhalt von Bäumen

Bäume sind, soweit sie als zu erhaltende oder zu pflanzende Bäume im Lageplan gekennzeichnet sind, durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Gegebenenfalls sind gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (siehe Anlage 1) vorzunehmen.

17.2 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Orten und entsprechend den textlichen Festsetzungen sind standortgerechte Laubbäume bzw. Sträucher der Artenliste 1 bis 4 (siehe Anlage 1) zu pflanzen: entlang der HAUPTerschließungsstraße und der Ettenkircher Straße einheitliche Baumreihen gem. Artenliste 1, entlang von untergeordneten Straßen einheitliche Baumreihen gem. Artenliste 2, auf festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie im Bereich der Gräben und Retentionsmulden standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Artenliste 3, im Bereich des ‚Kirschbogens‘ Bäume der Artenliste 4. Vom gekennzeichneten Standort kann um bis zu 5 m abgewichen werden. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Nichtzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirte für Erkrankungen im Obstbau (z.B. Feuerbrand) gelten.

17.3 Pflanzgebote für Fassadenbegrünung

An Mauern und fensterlosen Fassaden über 50 qm ist je 5 m Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze zu setzen (s. Artenliste 5).

17.4 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume der Artenlisten 3b (s. Anlage 1) zu pflanzen (zeichnerisch im Lageplan nur teilweise dargestellt).

17.5 Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Baum gem. Artenliste 3a zu pflanzen.

18. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

18.1 Die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlagen darf max. 30 cm über der Höhe der benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezogen auf die Mitte des geplanten Gebäudes.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 **Baukörper**

Die Baukörper sind in rechteckiger und längsgestreckter Grundform auszubilden. (Gebäudelänge zu Gebäudetiefe mind. 1,3 : 1). Die max. Gebäudetiefe der Hauptbaukörper darf 10,5 m nicht überschreiten. Erdgeschossige An- und Vorbauten sind zulässig. Turmartige Bauteile sind unzulässig.

1.2.1 **Dächer**

Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit hausmittigem First und rechteckiger Dachform auszubilden. Gegeneinander höhenversetzte Pultdächer sind als Ausnahme zulässig. Dachneigungen siehe Eintragung im Lageplan. Krüppelwalmausbildungen sind unzulässig.

1.2.2 Bei freistehenden Nebengebäuden, Garagen und Carports ist eine Reduzierung der Dachneigung auf mind. 25 Grad zulässig. Bei Vor- und Anbauten sowie angebauten Garagen mit einer Breite von max. 3,5 m ist die Ausführung von Pultdächern mit mind. 10° zulässig.

1.2.3 Es sind Dachvorsprünge mit 30 - 70 cm Tiefe festgesetzt. Zum Wetterschutz von Eingängen, Garagen, Sitzbereichen und Balkonen sind größere Dachvorsprünge zulässig.

1.2.4 Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgaupen im 1. Dachgeschoß. Die max. Länge der Dachaufbauten incl. Dachflächenfenster sowie ev. Dacheinschnitte und ev. Zwerchhaus darf insgesamt pro Dachseite max. ½ der Dachlänge betragen. Es ist ein Mindestabstand der Dachaufbauten erforderlich von 1,5 m untereinander und vom First und vom Ortgang von 2,0 m. Die Einzelbreite der Dachgaupen 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.

1.2.5 Je Gebäude ist 1 Zwerchhaus zulässig, max. Breite 30% der zugehörigen Dachlänge, max. 4,0 m. Bei den Mehrfamilienhäusern Nr. 92 bis 94 sind als Ausnahme 2 Zwerchhäuser pro Gebäude zulässig.

1.2.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie in die Dachflächen integriert sind.

1.2.7 Als Dachdeckung sind nur Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig mit gedeckter Farbgebung braun, braunrot bis naturrot. Als Ausnahme sind großflächige nicht metallische Deckungen (z.B. Wellfaserzementplatten) zulässig. Für Anbauten ist auch eine Metall- bzw. Glasdeckung (Wintergarten) zulässig. Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dachbeläge aus nichtbeschichteten Kupfer, -Zink- oder Bleiblechen unzulässig.

1.3 Fassade

Als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holz sowie nichtmetallische Fassadenplatten bzw. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig. Die Farbgebung der Putzflächen ist in gebrochenem weiß bzw. in hellen, gedeckten Farben vorzusehen.

1.4 Doppelhäuser / Reihenhäuser

Doppelhaushälften oder Reihenhauseinheiten sind ohne Versatz mit durchlaufenden Dachflächen gleicher Dachneigung und gleicher Dachdeckung sowie einheitlichen ev. Dachgaupen auszuführen. Es besteht eine Anbaupflicht.

Die Außenwände sind in Bezug auf die Wandhöhe, Gestaltung der Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Sichtschutzwände an der gemeinsamen Grenze sind bis zu einer Länge von max. 3,0 m ab Hausgrund und einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

1.5 Garagen

Garagen sind mit erdgeschossiger Einfahrt auszubilden. Aneinandergebaute Garagen sind in Dachform und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung auszuführen.

Tiefgaragenabfahrten sind zu mindestens 70% zu überdachen.

Werden anstatt von Garagen überdachte Stellplätze ausgebildet, so können diese bis zu einem Abstand von mindestens 2,0 m an öffentliche Verkehrsflächen herangerückt werden. Bis zu einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Straße dürfen die überdachten Stellplätze keine geschlossenen Wandseiten aufweisen.

1.6 Nebengebäude

Nebengebäude sind in der Form und Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen.

1.7 Antennen

Es ist nur 1 Antenne pro Gebäude zulässig. Die Anbringung von Parabolantennen für Sender, für die der Empfang nur außerhalb der Kabelversorgung erfolgen kann, sind nur an den vom Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten und nicht im Dachbereich zulässig. Funkantennen sind unzulässig.

2. ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN § 74 (1) 2 LBO

2.1 Werbeanlagen

2.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, je werbende Einrichtung max. 1 Werbung.

2.1.2 Sie sind im Erdgeschoß sowie in der Brüstung des 1. Obergeschoß nur an der Fassade zulässig, die der Erschließungsstraße zugewandt ist.

2.1.3 Die Anbringung ist nur als Tafel oder als Stehschild bis max. 1,0 qm oder als Schriftband (max. Höhe 0,5 m) zulässig.

2.1.4 Bewegliche Lichtreklamen sind unzulässig.

3. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE § 74 (1) 3 LBO

3.1 Unbebaute Flächen

Die Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht überbaut oder als Verkehrs- oder Lagerflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern entsprechend den Artenlisten (Anlage 1) zu bepflanzen.

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind unter Verwendung von Gehölzen der Artenliste 3 (s. Anlage 1) naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Geländeauffüllung / Geländemodellierung

Das Gelände der Gesamtgrundstücke ist in seiner Höhenlage grundsätzlich an die neuen Straßenhöhen anzupassen und großflächig anzugleichen. Böschungen zu den Bestandsgrundstücken sind nördlich der vorhandenen Bebauung Ettenkircher Straße nur zulässig mit einer max. Höhe von 70 cm. Der Böschungsfuß muß einen Abstand von mind. 2,0 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Böschungen sind in weicher, großflächiger Modellierung bis max. 1:4 auszuführen. Eine Tieferlegung der fertigen Geländehöhe zur Belichtung von Untergeschoßräumen ist nur an den straßenabgewandten Seiten zulässig bis zu einer Tiefe von 1,0 m unter dem anzupassenden Geländeniveau (s.o.) und max. 30% der Fassadenlänge.

3.3 Bodenversiegelungen

Mindestens 60% der befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflußbeiwert von höchstens 0,8 gem. DIN 1986 auszuführen. Stellplätze und Zufahrten sind zur Verringerung der Bodenversiegelung generell in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Geeignet sind z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Pflasterungen mit offenen Fugen etc.

3.4 Einfriedigungen und Stützmauern

3.4.1 Einfriedigungen sind als Laubhecke oder als Holz- bzw. Metallzaun (80 - 100 cm Höhe) zulässig. Zur Vermeidung eines Riegeeffektes dürfen jedoch max. 60 % der Grundstücksgrenze mit Laubhecken bepflanzt werden. Nicht zulässig sind Betonformsteine, 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.

3.4.2 Hofräume (Zufahrtsräume vor Garagen) dürfen generell nicht abgeschränkt werden.

4. OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG § 74 (3) 2 LBO

- 4.1 Die Regenwasserbeseitigung ist als ein **modifiziertes Trennsystem** festgesetzt. Dabei ist wo gekennzeichnet eine offene Zuführung zu den Retentionsflächen bzw. -mulden vorzusehen. Ausgenommen von der Regelung sind die bestehenden Gebäude.
- 4.2 Die **Retentionsfilterbecken** sind als flache Wiesenmulden ohne Sohlenabdichtung naturnah zu gestalten und unter Verwendung von Gehölzen der Artenliste 3 entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan naturnah zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.

5. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

- 5.1 **Niederspannungsfreileitungen** sind im Geltungsbereich unzulässig.

6. STELLPLÄTZE § 74 (2) LBO

- 6.1 Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze erforderlich. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.
- 6.2 Stauräume mit mind. 5,0 m Tiefe vor den Garagen werden für den Stellplatznachweis angerechnet.
- 6.3 Auf den Grundstücken mit Geschoßwohnungsbau und ausgewiesenen Tiefgaragen sind mindestens 2/3 der erforderlichen Stellplätze unterirdisch herzustellen.

D. HINWEISE

1. GRÜNORDNUNGSPLAN

Dem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekturbüros J. Senner, Überlingen zugrunde, dessen wesentliche Aussagen übernommen worden sind. Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen haben die Zweckbestimmung als Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a BauGB. Es handelt sich dabei um Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25 BauGB.

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Gemeinde kann gem. § 178 BauGB den Eigentümer durch Beschid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Für eine extensive Bewirtschaftung von Obstwiesen und Extensivwiesen gilt: max. 2-3 Schnitte/Jahr; Abfuhr des Mähgutes; keine Düngung, kein Biozideinsatz.

Kinderspiel ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen überall, also auch außerhalb der abgegrenzten Spielplätze möglich und zulässig.

3. GEBÄUDEGESTALTUNG

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch und Umwelt darstellen (z.B. lindanhaltige Stoffe, Hölzer aus tropischen Regenwäldern etc.)

4. BELANGE DES ABFALLRECHTS

Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen anfallender Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, vor Ort wiederzuverwerten (vgl. festgesetzte Geländehöhen). Ist die Wiederverwendung vor Ort nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine der Erdaushubdeponien des Landkreises abzulagern. Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Es wird zudem auf das Verwertungskonzept der ABU verwiesen, das bei der Gemeinde vorliegt.

5. BELANGE DES WASSER- UND BODENSCHUTZES

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 (2) BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG). Die vom Amt für Wasser- und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten.

Eine erforderliche Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Ausführung der Bauvorhaben mit den entsprechenden Unterlagen beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

6. BELANGE DER WASSERVERSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFT

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung für den Planbereich wird im Rahmen der Erschließung gesichert. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Privatgrundstücken über Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Freiflächenbewässerung verwendet werden. Über den Überlauf ist die Zisterne an die getrennte öffentliche Entwässerungsleitung anzuschließen, die das Wasser den Retentionsflächen zuführt. Für die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bedarf es einer Genehmigung durch die Gemeinde. Hausinterne Grauwasserkreisläufe sind in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig.

7. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG

Der Anschluß an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Meckenbeuren wird im Rahmen der Erschließung gewährleistet. Im Plangebiet wird ein modifiziertes Trennsystem realisiert. Unbelastete Dachwässer werden an geeigneten zentralen Stellen in bewachsenen Retentionsmulden gesammelt und verdunstet zu einem geringen Teil. Überschüssiges Wasser wird verzögert dem Vorfluter zugeleitet.

Die Keller sind aufgrund des Grundwasserstandes und eines eventuellen Rückstaus aus den Retentionsräumen i.d.R. nicht im Freispiegel entwässerbar. Als Rückstauenebene ist die Straßenhöhe anzunehmen. Rückstauklappen sind generell erforderlich. Eine Hebeanlage ist erforderlich. Der Anschluss evtl. Hausdrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

8. BAUGRUNDGUTACHTEN / BODENUNTERSUCHUNG

Eine Baugrundvorerkundung über das Plangebiet wurde im Januar 1999 durch das Büro BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach erstellt. Es liegt zur Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Meckenbeuren vor. Die Baugrundsichtung besteht demzufolge in einer 0,2-0,45 m mächtigen Mutterbodenschicht, sie fällt in den Aushubbereich und ist für Gründungen ungeeignet; darunter Verwitterungslehm bis in Tiefen von 0,6-1,3 m, geringe bis mäßige Tragfähigkeit; darunter Terrassensande und -kiese (Grundwasserleiter) bis in Tiefen von 1,2-2,8 m, die Tragfähigkeit ist gut (Terrassensande) bis sehr gut (Terrassenkiese); darunter im ostseitigen, tiefergelegenen Bereich des Plangebietes werden die Terrassensedimente von Beckenton unterlagert, die Beckentone neigen bei Belastung zu langanhaltenden Setzungen und reduzieren die Tragfähigkeit der Terrassensedimente. Im westlichen Bereich steht darunter bzw. direkt unter dem Verwitterungslehm der Geschiebemergel an (prinzipiell ist mit Schicht- bzw. Sickerwasser zu rechnen), der Geschiebemergel bildet einen gut bis sehr gut tragfähigen Baugrund. In keiner der angetroffenen Bodenschichten wurden durch die BauGrund Süd Verunreinigungen oder Kontaminationen festgestellt.

Empfehlung: im Westteil Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten, im Ostteil Flachgründung auf Bodenplatten oder Trägerrosten. Baugruben sind über dem Grundwasser im Normalfall bis ca. 3 m standsicher. Bezüglich der Bauwerksgründung und Grundwassersituation ist der Westteil des Plangebietes für eine Bebauung geeignet. Im Ostteil werden bei der Gründung und Baugrubensicherung Mehraufwendungen erforderlich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist infolge des wenig durchlässigen Untergrundes und des geringen Abstandes von der Grundwasseroberfläche nur sehr begrenzt möglich.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und möglicher Vernässungen aus der Regenwasserentsorgung sind Keller einschließlich der Lichtschächte grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Das Ingenieurbüro ABU, Saulgau hat für die Flächen der früheren Sonderkulturen (Hopfen und Intensivobst auf Flurstück 1215) ein Gutachten erarbeitet, das der Gemeinde vorliegt. Danach wurde eine Überschreitung der Prüfwerte festgestellt. Eine Überschreitung der Belastungswerte

zum Schutz von Nahrungspflanzen und Grundwasser ist jedoch nicht gegeben. Nutzungseinschränkungen bei künftiger Gartennutzung bestehen nicht. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird entsprechend dem ebenfalls von der ABU erarbeiteten Verwertungskonzept ein Austausch der teilweise belasteten obersten Bodenschicht und nach Abstimmung mit dem Landratsamt eine fachtechnische Verwertung an geeigneter Stelle außerhalb des Baugebietes vorgenommen.

9. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Veränderungen bestehender Leitungsführungen aufgrund von baulichen Maßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers. Die Eintragung im Plan gewährleistet nicht die tatsächliche Lage oder den tatsächlichen Bestand. Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu erfragen.

Die Lage vorhandener Kabeltrassen der Deutschen Telekom können im Bezirksbüro Netze in 88250 Weingarten, Tel. 0751 / 816728 eingesehen werden.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den Privatgrundstücken in einem Geländestreifen von 0,5 m Anlagen für die öffentliche Versorgung (z.B. Fernmeldeinrichtungen, Kabelverteilerschränke, Straßenbeleuchtung etc.) zu dulden.

10. IMMISSIONEN

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie unverzichtbare Spritzarbeiten bei der Schädlingsbekämpfung, Düngungsarbeiten sowie den Lärm landwirtschaftlicher Maschinen. Die erforderlichen Schutzabstände zur Bebauung werden eingehalten. Mit dem betreffenden Landwirt, der auf Flurstück 1240/6 derzeit eine Intensivobstanlage unterhält, wird zur Wahrung des entsprechenden Abstandes zur Wohnbebauung eine vertragliche Regelung getroffen.

Bei Ladengeschäften, Dienstleistungsbetrieben usw. ist darauf zu achten, dass Ventilatoren, Kühlaggregate etc. sowie Be- und Entladezonen und -rampen so geplant und errichtet werden, dass der jeweils gültige Immissionsrichtwert eingehalten werden kann. Dies ist ggf. nachzuweisen. Verkehrliche Immissionen siehe Punkt 11.

11. VERKEHRSLICHE BELANGE

Der Abschnitt der B 30 neu von Rebholz bis Friedrichshafen ist nach § 16 Fernstraßengesetz linienbestimmt. Die Trasse verläuft westlich des Plangebietes, deckt sich weitgehend mit dem Planungsfall 7 und ist im Flächennutzungsplan vermerkt. Die Maßnahme ist im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen als „weiterer Bedarf“ enthalten. Die Aufstufung in der Dringlichkeit wird zur Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans beantragt.

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der L 329 und künftigen B 30 neu. Das Baugebiet ist dadurch vorbelastet. Die Straßenbauverwaltung weist darauf hin, dass es sich an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen (im Immissionsbereich der L 329) nicht beteiligen kann.

Im Bereich des Straßenkörpers der L 329 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anpassungsarbeiten an das Niveau der Landesstraße dürfen erst nach Abschluß eines Nutzungsvertrages mit dem Straßenbauamt Überlingen vorgenommen werden. Der L 329 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

12. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz):

Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

13. PLANFERTIGUNG

Für den Bebauungsplan :

Dipl.-Ing.(TU) Fakler - Binder
Freie Architekten und Stadtplaner SRL
88079 Kressbronn am Bodensee
Bodanstraße 14 Tel. 07543 – 9607-0

Für den Grünordnungsplan :

Planstadt für Landschaftsarchitektur und
Umweltplanung J. Senner Dipl.-Ing.(FH)
Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL
88662 Überlingen
Breitlestraße 21 Tel. 07551 - 9199-0

Für den Grundlagenplan :

Ingenieurbüro für Vermessung
Werner Kettner
Humboldtstraße 13
88074 Meckenbeuren Tel. 07542/21993

Für den Erschließungsplan :

Ingenieurbüro Wasser-Müller
Jarekstr. 7+9
88400 Biberach Tel. 07351 - 1586-0

Für die Baugrunduntersuchung :

BauGrund Süd
Harna Weg 4
88410 Bad Wurzach Tel. 07568 - 9606-0

Am 13.02.2001 als Satzung beschlossen.

Meckenbeuren, den 14.02.2001

Weiß
Bürgermeister

Fakler-Binder, Dipl.-Ing. (TU)
Freie Architekten + Stadtplaner
Bodanstr. 14
88079 Kressbronn am Bodensee
Tel. 07543/9607-0
Fax 07543/9607-20

ANLAGE 1**ARTENLISTEN**

Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen. Die genauen Standortverhältnisse sind an Ort und Stelle zu erkunden und die Pflanzen danach auszuwählen. Es werden sowohl robuste einheimische Pflanzen zur Verwendung empfohlen als auch geeignete fremdländische Zierpflanzen.

Artenliste 1 Straßenbäume / Mindestpflanzgrößen STU 20-25

Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior i. S. z.B. 'Westhof's Glorie'
rotblühende Roßkastanie	Aesculus x carnea
o. ä.	

Artenliste 2 Bäume für untergeordnete Verkehrsflächen Mindestpflanzgrößen STU 18-20 cm

Vogelkirsche	Prunus avium
Zieräpfel in Sorten	Malus floribunda in Sorten
Säulen-Zitterpappel	Populus tremula 'Erecta'
Blutpflaume	Prunus cerasifera 'Nigra'
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Säulen-Eiche	Quercus robur 'Fastigiata'
o.ä. oder alternativ Obsthochstämme Artenliste 3	

Artenliste 3 Bäume I. und II. Ordnung sowie Sträucher in öffentlichen und privaten Grünflächen**3a Bäume I. Ordnung Mindestpflanzgrößen STU 18-20 cm**

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuß	Juglans regia
Mostbirne	Pyrus communis
Fächerbaum	Ginkgo biloba
Schnurbaum	Sophora japonica
Eßkastanie	Castanea sativa
o. ä.	

3b Bäume II. Ordnung STU mind. 16-18 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
o.ä. oder alternativ Obsthochstämme	

3c Obsthochstämme, STU mindestens 8-10 cm

(exakte Sortenauswahl in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt)

Äpfel

Boikenapfel
Bohnapfel
Gewürzluiken
Glockenapfel
Maunzenapfel
Schwäbischer Rosenapfel
o.ä.

Birnen

Bartholomäusbirne
Fasslesbirne
Bayerische Jagdbirne
Schweizer Wasserbirne
o.a.

Zwetschgen

Hauszwetschge
Lukas Frühzwetschge
Schöne aus Löwen
o.ä.

3d Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen	
o.ä.	

3e Verwendung im Bereich der Retentionsmulden und Wassergräben:

Bäume

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Gelbe Trauer-Weide	Salix alba 'Tristis'
o.ä.	

Sträucher

Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
o.ä.	

Artenliste 4 (Kirschblütenbogen)

Hochstämme STU mind. 16-18 cm

Zierkirschen	Prunus sargentii Veredelung
--------------	-----------------------------

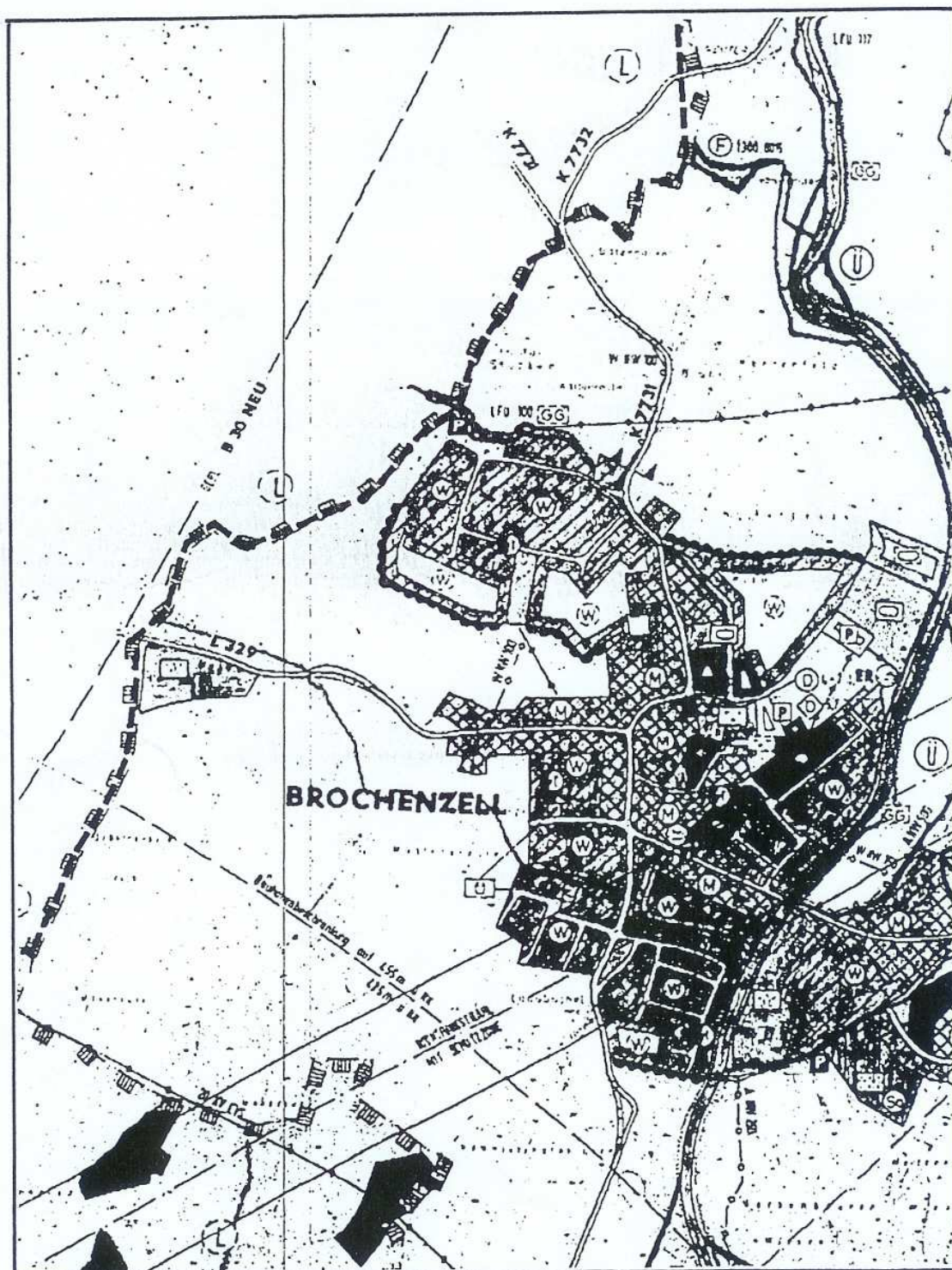
Artenliste 5 (Fassadenbegrünung)

Die genannten Kletterpflanzen sind in der Lage, Gebäudewände ohne Hilfen flächig zu begrünen.

Obstspaliere

Clematis in Sorten	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Lonicera in Sorten	Lonicera spec.
Wilder Wein i.S.	Parthenocissus spec.
Kletterrosen	Rosa spec.
Weinrebe	Vitis spec.
o. ä.	

AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



II. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan ‚Langenreute Teilbereich 1‘ , Gemeinde Meckenbeuren.

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt nordwestlich der alten Ortslage und schließt die Lücke zum Bestandsgebiet Forellenweg/Felchenstraße und zur Innenbereichssatzung Ettenkircher Straße Nord. Der Teilbereich 2 – südöstlich an das Plangebiet anschließend - wird in einem gesonderten Verfahren weitergeführt.

Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgenden Flurstücke der Gemarkung Meckenbeuren:
1128/2, 1213 (Weg), 1215, 1218, 1218/2, 1218/3, 1220 (Weg), 1238/1, 1239/1, 1239/2, 1239/3,
desweiteren befinden sich folgende Teilflurstücke im Geltungsbereich:
1128, 1207, 1209, 1210, 1221, 1222, 1237, 1242

2. PLANGEBIET

Die Gewanne ‚Langenreute‘ und ‚Hunden‘ erstrecken sich am westlichen Ortsrand von Brochenzell, Gemeinde Meckenbeuren. Brochenzell gehört zur Schussenniederung und damit zum Naturraum des Bodenseebeckens. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,75 ha.

Die Fläche westlich des Plangebietes wird bis zum Waldrand intensiv ackerbaulich genutzt. Östlich schließen die Plangebiete der in der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne ‚Dorfentwicklung Brochenzell-Nord‘ an. Nördlich befindet sich das Bebauungsplangebiet ‚Gunterbach‘. Die Flurstücke südöstlich des Plangebietes entlang der Ettenkircher Straße befinden sich im Geltungsbereich einer Abrundungssatzung aus dem Jahre 1982. Das Plangebiet rückt bis an diese Satzungsgrenze heran.

Das Plangebiet beinhaltet als vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 1218 eine zweigeschossige landwirtschaftliche Hofstelle mit Nebengebäuden. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 1221 befindet sich ein Kinderspielplatz. Auf dem Flurstück 1237 am östlichen Plangebietsrand befindet sich z.Z. ein privater Tennisplatz mit Nebengebäude. Der weitaus größte Teil des Plangebietes (ca. 7,9 ha) wird landwirtschaftlich genutzt (Mais, Hopfen, Intensivobst und Grünland).

Aus geomorphologischer Sicht handelt es sich bei dem Plangebiet um ein von Westen nach Osten, Richtung Schussen, abfallendes Terrassengelände. Das Gelände wird etwa in seiner Mitte von einem von Norden nach Süden verlaufenden, ca. 3 m hohen Terrassenabbruch durchzogen. Das Gelände gliedert sich aufgrund der topographischen Situation in zwei Teilflächen: unterhalb der Terrassenkante befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 412,5 müNN ein von Entwässerungsgräben durchzogener ebener Bereich; westlich der Böschungskante steigt das Gelände zunächst flach (ca. 2,5 %) von 415 auf 418 müNN, zur nordwestlichen Plangebietsecke hin allmählich steiler (bis ca. 6 %) auf 421 müNN an.

Die äußere Verkehrsanbindung des Gebietes stellt die Ettenkircher Straße (L 329) dar, die das Plangebiet im Südwesten tangiert. Ein weiterer Straßenanschluß erfolgt über die geplante Querverbindung zur Andreas-Hofer-Straße an der Nordostecke des Plangebietes. Am nördlichen Rand enden einige Wohnstraßen z.T. als Sackgassen oder mit Wendehammer (Zanderweg, Schleienweg und Felchenstraße).

3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Durch die vorliegende Planung soll die bisherige Bauleitplanung den veränderten Entwicklungszielen der Gemeinde in Brochenzell angepaßt werden. Mit dem Gebiet Langenreute wird beabsichtigt, die sehr spornartig aus dem Ort herausgehende bestehende Siedlung am Gunterbach wieder in die Ortsstruktur einzubinden. Aufgrund der Flughafenentwicklung muß sich die bauliche Entwicklung der Gemeinde zunehmend in die weitgehend unbelasteten Ortsteile orientieren. Vor diesem Hintergrund ist das Gebiet Langenreute als ein wichtiger Schwerpunkt bei der künftigen Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Meckenbeuren zu sehen.

Aufgrund der ersten Untersuchungen und Diskussionen zeigte es sich erforderlich, für das Gesamtgebiet ein städtebauliches Gerüst zu entwickeln. Damit soll der jeweilige nachträgliche Anschluß an die bestehende Bebauung gesichert werden, wie auch die bestehende Landwirtschaft Berücksichtigung finden. Vor allem aber erfordern die baugestalterische Anpassung, die verkehrliche Erschließung wie auch die angestrebte Grünordnung ein Gesamtkonzept. Der vorliegende Bebauungsplan soll in diesem Sinne mit seinen Festsetzungen die Zielvorstellungen der Gemeinde im Plangebiet sichern. Dies macht erforderlich, dass der seit 7.3.1970 rechtskräftige Bebauungsplan 'Gunterbach' im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Langenreute Teilbereich 1' aufgehoben wird, da die darin enthaltene großflächige Bebauung inzwischen nicht mehr den Zielen der Dorfentwicklung entspricht. Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH hat zwischenzeitlich diese Flächen erworben. Somit entsteht durch diese Neuüberplanung kein privater Nachteil. Zwischen der Gemeinde und der Landsiedlung wurde ein Erschließungsvertrag für das Gebiet 'Langenreute Teilbereich 1' abgeschlossen. Die Flächen sind damit für das Vorhaben verfügbar.

Das Plangebiet ist in Teilbereichen als Außenbereich einzustufen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist notwendig, um im Plangebiet entsprechend den Zielen der Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung einschließlich der inneren Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich abzusichern.

Der Bebauungsplan Langenreute ist aufgegliedert in 2 Teilbereiche. Die Grundstücksverhandlungen haben ergeben, dass in Teilbereich 2 eine Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde aufgrund der Grundstückszuschnitte nur möglich ist, wenn eine Umlegung stattfindet. Es ist ein gemeinsames Planungskonzept für das Flurstück 1238/4 und die Teilflurstücke 1240/2, 1240/4, 1240/6, 1240/7 notwendig. Die freiwillige Umlegung für den Teilbereich 1 ist bereits erfolgt. Die Beteiligten im Teilbereich 2 haben bislang noch keine Bereitschaft gezeigt, die Bedingungen analog denen des Teilbereiches 1 (bzgl. Flächenabzug Erschließung, Eingriffsausgleich etc.) zu akzeptieren. Eine einvernehmliche Umlegung ist z.Z. nicht möglich. Die Neuordnung steht darüber hinaus im Zusammenhang mit einer eventuellen Betriebsverlegung (Getränkemarkt), für die jedoch noch keine Lösungsansätze vorliegen. Die Unwägbarkeiten im Teilbereich 2 sollen das Verfahren nicht belasten. Die Gemeinde wird die Fortführung der Planung für den Teilbereich 2 in einem gesonderten Verfahren betreiben. Die Erschließung der betreffenden Flächen von Norden bleibt denkbar und führt gegebenenfalls zu einer geringfügigen B-Planänderung im Teilbereich 1.

4. EINFÜGUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Die Flächenausweisung ist in der seit 25.03.2000 wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde im Grundsatz enthalten (s. Anlage 2). Die geplante Bebauung inkl. der angestrebten Grünzäsur wird daher als entwickelt angesehen.

Das Plangebiet enthält das nach § 24a NatSchG BW geschützte Biotop Nr. 4023 der Landesanstalt für Umweltschutz. Gemäß den Darstellungen des Regionalplanes befindet sich das Bearbeitungsgebiet nicht im Bereich regionaler Freihalteflächen (Grünzüge) oder in einem schutzbedürftigen Bereich (Naturschutz, Land-, Forst- und Wasserwirtschaft).

5. ERFORDERNIS UND INHALTE DER 2. AUSLEGUNG

Der Bebauungsplan wurde u. a. im Hinblick auf die Bedürfnisse und Vorstellungen der möglichen Bauplatzinteressenten nochmals überarbeitet und geändert. Aufgrund der Änderungen ist eine 2. Öffentliche Auslegung erforderlich.

Die Überplanungen führten insgesamt zu einer Verdichtung der Bebauung und damit zu einer größeren Zahl von Bauplätzen. Im Rahmen der Überarbeitung wurden insgesamt 12 Hauseinheiten zusätzlich ausgewiesen.

Desweiteren ist aufgrund der Bauplatznachfrage bei der Gemeinde der Anteil der 1-geschossigen Bebauung vergrößert worden. Das Grundkonzept sowohl der Erschließung wie auch der Grünflächen wurden bei den Änderungen beibehalten.

Im einzelnen sind folgende Änderungen vorgenommen worden:

- Im nordwestlichen Bereich wurde die Bebauung mit 2 zusätzlichen Gebäuden verdichtet und eine entsprechende Anpassung der Baufenster vorgenommen. Die Erschließung wurde angepaßt.
- Im Bereich nördlich des Kreisverkehrs wurde ein zusätzliches Wohngebäude ausgewiesen. Die Erschließung ist durch eine öffentliche Stichstraße, statt wie bisher, über Geh- und Fahrrecht vorgesehen. Die Bebauung am Ortsrand wurde 1-geschossig ausgewiesen, statt bisher 2-geschossig.
- Im Bereich nördlich des Nutzungsbereichs 1) wurden statt Einzelbaufenster zusammenhängende Baufenster ausgewiesen, und damit größere Gestaltungsspielräume ermöglicht. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden geringfügig verändert.
- Im Bereich nördlich der Ettenkircher Straße wurde die Bebauung mit 3 zusätzlichen Gebäuden verdichtet und ein Teilbereich als 1-geschossige Bebauung ausgewiesen. Die Bauflächenausweisung nimmt Rücksicht auf eine angestrebte bauliche Entwicklung im Teilbereich 2. Die Verkehrsflächen wurden angepaßt. Zum Fußweg in der Nord-Süd-Grünzäsur wurde eine ergänzende Weganbindung ausgewiesen. Die bislang vorgesehene östliche Wendepassage wurde reduziert zu einem Wendehammer.
- Im nordöstlichen Bereich südlich der Sammelstraße wurde eine geringfügige Erweiterung der Grundstücksfläche sowie der möglichen Tiefgaragenflächen ausgewiesen. Zudem wurde die überbaubare Grundstücksfläche um eine Baumöglichkeit (Grst. Nr. 110) erweitert. Die öffentlichen Verkehrsflächen im engen Umfeld wurden auf die erforderlichen Gehwegflächen reduziert. Die Platzfläche wird mit Gehrecht für die Öffentlichkeit ausgewiesen.
- Im Bereich des potentiellen Kindergartenstandortes fand eine geringfügige Veränderung der Kindergartenfläche statt im Zusammenhang mit der Ausweisung von zusätzlichen privaten Stellplätzen entlang der Felchenstraße.
- Südlich des potentiellen Kindergartenstandortes fand eine Verdichtung der Bebauung statt durch 1 zusätzliches Gebäude und eine Erweiterung der Grundstücksfläche sowie eine Anpassung der überbaubaren Flächen.
- Im Bereich südlich der Sammelstraße (westlich der Nord-Süd-Zäsur) wurde die Bebauung insgesamt deutlich verdichtet durch die Ausweisung von 8 zusätzlichen Hauseinheiten. Die innere Erschließung wurde als öffentliche Stichstraße mit Wendebereich und Fußweganbindung an die Ost-West-Grünzäsur dargestellt anstelle der bisherigen Geh- und Fahrrechte. Die Anordnung der entlang der Sammelstraße gelegenen öffentlichen Stellplätze wurde auf die überarbeitete Planung abgestimmt.

- Die Grünzäsuren, insbesondere die Nord-Süd-Grünzäsur, wurden z.T. reduziert zugunsten zusätzlicher Grundstücksflächen. Der Kinderspielplatz im zentralen Bereich ist nicht mehr in der bisherigen Form vorgesehen. Entlang der Ost-West-Grünzäsur sind jetzt mehrere unterschiedliche Spielmöglichkeiten vorgesehen.
- Anstelle von privaten Grünflächen werden im wesentlichen Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird entsprechend aktualisiert.

In Abstimmung mit den Änderungen im Lageplan wurden auch der Textteil geringfügig redaktionell überarbeitet.

6. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

6.1 Nutzung

Das Plangebiet wird in unterschiedliche Nutzungseinheiten gegliedert. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt analog der prägenden umgebenden Nutzung sowie des Bedarfs. Der Grad der Verdichtung ist in Abstimmung mit dem vorgesehenen Wohnungsangebot zu sehen und nimmt Bezug auf die bestehende Nachbarschaft. Es ist daran gedacht, die Entwicklungen in Bauabschnitten durchzuführen.

Im Randbereich zur Ettenkircher Straße ist ein kleines Dorfgebiet vorgesehen. Nördlich der geplanten Sammelstraße ist in zentraler Lage ein möglicher Kindergartenstandort ausgewiesen. Der vorhandene Kinderspielplatz wird im Zuge der Realisierung aufgewertet. Die Freifläche ist mit den öffentlichen Grünflächen verknüpft. Sollte sich aufgrund der Gesamtentwicklung in Brochenzell dieser Kindergartenstandort nicht als notwendig erweisen, ist eine Umnutzung als Wohnbaufläche vorgesehen.

6.2 Bebauung

Im Anschluß an die nordwestliche Bestandsbebauung ist eine 1 1/2-geschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Ansonsten ist über die Festsetzung maximaler Außenwandhöhen generell eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen. Rückgrat der Bauflächen ist die von Nordosten nach Südwesten verlaufende Wohnsammelstraße. Die Straße bildet zusammen mit den beiden orthogonal verlaufenden Grünzügen definierte Baufelder. Die Bebauung ist entlang der Sammelstraße linear raumbildend und in den Seitenbereichen gruppenbildend ausgewiesen. Als Gebäudetypen sind hier sowohl Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser vorgesehen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes im Anschluß an die bestehende Wohnbebauung ist durch die Anordnung kompakter 2-geschossiger Gebäude mit Wohnungen und kommerziellen Nutzungen ein kleiner Platz vorgesehen.

6.3 Freiflächen

Das Plangebiet gehört zur Schussenniederung und damit zum Naturraum des Bodenseebeckens. Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen Gegebenheiten. So wird insbesondere (vgl. Grünordnungsplan) die bestehende Nord-Süd verlaufende Terrassenkante als Grünzäsur freigehalten, um die Grünverbindung zwischen Gunterbach und Dorfbach zu stärken. Ein zweiter Grünzug verläuft in Ost-West-Richtung und stellt gemeinsam mit den außerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichsflächen (Entwicklung eines standortgerechten Waldmantels mit vorgelagertem Baumhain auf extensiver Wiese) eine Verbindung zum Brochenzeller Wald her. Die Durchführung der Maßnahmen und langfristige Pflege der Fläche wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. In diesem Grünzug werden die vier Muldenbereiche ablesbar unterschiedlich gestaltet. Die öffentlichen Grünflächen wie auch die privaten Grünflächen werden durch entsprechende Pflanzgebote und Entwicklungs-

maßnahmen für den Naturhaushalt und das Ortsbild aufgewertet. Die Haupteerschließungsstraße erhält eine durchgehende Baumreihe auf der Südseite.

Die vorhandenen Wassergräben im Gebiet können einschließlich des vorhandenen § 24a Biotops Nr. 4023 bei der Realisierung der Bebauung nicht erhalten werden. Es werden jedoch in Abstimmung mit dem Landratsamt entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, in denen u.a. gleichartige Biotoptypen mit hohem Entwicklungspotential neugeschaffen werden (z.B. Öffnung eines verdolten Grabenabschnittes am westlichen Plangebietsrand). Zudem ist in der Grünzäsur eine dezentrale Oberflächenentwässerung in naturnah gestalteten und standortgerecht bepflanzten Mulden ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes zur Kompensation des Eingriffes und Gestaltung der Freiräume (vgl. Grünordnungsplan).

6.4 Erschließung

Die Anbindung des Gesamtgebietes an das überörtliche Straßennetz ist über die Ettenkircher Straße (L 329) gegeben. Die Einmündung wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt über einen Kreisverkehr hergestellt. Ein Anschluß der Nordostecke des Plangebietes an die Andreas-Hofer-Straße (K 7731) erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes „Dorfentwicklung Brochenzell Nord, Teilbereich III“. Die Maßnahme wird mit Rücksicht auf die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung zurückgestellt und erst im Zusammenhang mit der in diesem Bereich geplanten Wohnbebauung durchgeführt. Entlang der L 329 wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot entsprechend der Forderung des Straßenbauamtes Überlingen festgesetzt; die bestehenden Zufahrten bleiben erhalten. Die Regelbreite der Wohnsammelstraße beträgt ca. 5,50 m und ermöglicht den Begegnungsfall von Bus und Müllfahrzeug bei verminderter Geschwindigkeit. An den Kreuzungen mit den Grünzügen sollen Straßenverengungen die Fußgängerquerung erleichtern. Ein gesonderter Radweg wird nicht für erforderlich gehalten. Die Wohnstraßen werden mit wechselnden Breiten ausgewiesen. Die Empfehlungen der EAE 85/95 werden beachtet. Der Gemeinderat spricht sich bezüglich der öffentlichen Verkehrsflächen für eine „Zone mit der höchstzulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h (Zeichen 274.1 StVO)“ im Gesamten Bebauungsplangebiet aus. Darüber hinaus soll das öffentliche Verkehrsflächenangebot grundsätzlich eine Umwidmung der reinen Wohnstraßen in „verkehrsberuhigte Bereiche (Zeichen 325 StVO)“ ermöglichen.

Für die Fußgänger ist neben begleitenden Gehwegen entlang der Sammelstraße ein attraktives und verkehrssicheres Fußwegenetz in den Grünzonen angeboten.

Eine Verkehrsuntersuchung (Prof. Schaechterle) für die B-30 neu hat für den Fall der Nullvariante für die L 329 eine Mehrbelastung von derzeit 3600 Kfz/24h auf 4500 im Jahre 2010 prognostiziert. Entsprechend den Vorschlägen aus dem Lärmgutachten (Gabriele Schulze) werden entlang der Ettenkircher Straße Immissionsschutzmaßnahmen für die Bestandsbebauung vorgesehen.

6.5 Abwasserkonzept

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.. Das Regenwasser wird über Regenwasserleitungen in die Retentions- und Versickerungsmulden in den öffentlichen Grünanlagen eingeleitet. Von dort ist eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal zur Schussen vorgesehen. Die Abflußmenge entspricht dem natürlichen Regenwasserabfluß der unbebauten Fläche. Die niedrigegelegenen Grundstücke entlang der Ettenkircher Straße erhalten Einzelretentionsmulden zur Pufferung auf dem eigenen Grundstück. Die Anlagen werden als Erdbecken mit flachen Böschungen ausgeführt. Die Darstellung entspricht der Fachplanung des Ingenieur-Büros, die erneut zur Anzeige vorgelegt wird. Aufgrund der Veränderungen der 2. öffentlichen Auslegung ist es nicht erforderlich, Größe und Volumen der Retentionsanlagen zu ändern.

Das Schmutzwasser wird über eine Freispiegelleitung abgeleitet und an den bestehenden Sammler angeschlossen. Die notwendigen Leitungsrechte werden, soweit sich die Flächen nicht im Besitz der Gemeinde befinden gesichert. Die Kellergeschosse sind in wasserdichter Ausführung vorzusehen. Die Entwässerung der Kellergeschosse im Freigefälle ist in der Regel nicht möglich.

6.6 Bodenschutz / Grundwasserschutz

Im Plangebiet sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Diese zeigen auf, daß im Bereich der bestehenden Intensivbewirtschaftung geringfügige Überschreitungen der Hintergrundwerte vorhanden sind. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme erfolgt ein Bodenaustausch dieser gering belasteten Flächen. Die Wiederverwendung des Bodens erfolgt westlich des Plangebietes in Abstimmung mit dem Landratsamt. Durch die generelle Anhebung der Erschließungsstraßen um 0,3 bis 1,0 m mit entsprechender Angleichung der Grundstücke wird darüber hinaus der Bodentransport aus den Baugrundstücken gering gehalten. Die Mindestüberdeckung des Grundwassers bleibt auch im Bereich der Retentionsmulde erhalten.

7. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN**7.1 Verfahrensgebiet**

Das Plangebiet schließt im Norden und Südosten an den vorhandenen Siedlungskörper und damit an planungsrechtlich abgesicherte Bauflächen an und nimmt die westliche Siedlungsgrenze des Gebietes Am Gunterbach auf. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Geltungsbereiche der in der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Dorfentwicklung Brochenzell Nord Teilbereiche II und III an. Zu den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen westlich und östlich des Plangebietes wird ein ausreichender Schutzabstand zur Minderung der Belästigungen aus der Abdrift bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln eingehalten. Mit dem Verfahrensgebiet wird damit direkt an die Ortsmitte angeknüpft und eine eindeutige Siedlungsgrenze nach Westen definiert. Es entstehen keine unbeplanten Innenbereiche.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich desweiteren aus den Erfordernissen der Eingriffs-Ausgleichsregelung gem. § 1a BauGB. Die Kompensation des Eingriffes wird über die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes hinaus durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag für die Nutzung und Pflege der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet, soweit sie nicht in das Eigentum der Gemeinde übernommen werden.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Um der ländlich geprägten Bau- und Nutzungsstruktur Rechnung zu tragen, werden die zulässigen Nutzungen entsprechend dem Leitbild des dorfgemäßen Wohnens definiert. Der geplante Kindergarten kann über das Plangebiet hinaus auch die nördlich gelegene Siedlung am Gunterbach und einen Teilbereich von Brochenzell-Nord mitversorgen. Falls sich die Bedarfsdeckung an diesem Ort nicht als notwendig erweist, wird eine B-Plan-Änderung in Richtung WA vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandsnutzung sowie der Zielvorstellungen der Gemeinde werden im wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet, im südwestlichen Bereich entlang der Ettenkircher Straße ein Dorfgebiet sowie im Norden eine Gemeinbedarfsfäche für einen möglichen Kindergartenstandort ausgewiesen. Die Ausweisung stellt die planungsrechtliche Absicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Brochenzell dar. Mit den Baumöglichkeiten soll das Wohnungsangebot verbessert werden. Die Flächenausweisung bewirkt ein verträgliches Nebeneinander und soll den Fortbestand der auf dem Flurstück 1218 ansässigen Hofstelle sichern.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht im wesentlichen der Nachbarbebauung und nimmt Rücksicht auf die Ortsrandlage. [Die reduzierte Höhenentwicklung und geringere Dichte nimmt Bezug auf die ansteigende Topographie.] Zur ortsräumlichen Ausformung der Bebauung, zur Einfügung in die landschaftliche Situation sowie zur Planungssicherheit aller zukünftigen Bauherren zeigt sich die Ausweisung von Baufenstern erforderlich. [Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) dient dazu, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung

der Gebäude in das Gelände zu gewährleisten, wie auch eine Abstimmung mit der geplanten Entwässerung zu sichern.] Die Rückstauenebene aus dem Regenwasserabfluß liegt bei ca. 412,50 müNN.] Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen (max. Außenwandhöhe und Firsthöhe) und der Dachneigungen soll im Plangebiet eine verträgliche Höhenentwicklung der Baukörper gesichert werden in Abstimmung mit der Nachbarschaft und der Ortsrandlage.]

7.4 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wurde begrenzt im Hinblick auf die Einfügung in die nachbarliche Nutzungsstruktur, sowie die verkehrlichen Erschließungsgegebenheiten, die angestrebte Minimierung versiegelter Flächen sowie die Förderung familiengerechter Wohnungen.

7.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sollen die gestalterische Einfügung der Bebauung in die vorwiegend ländliche Bau- und Siedlungsstruktur und das Ortsbild fördern. Durch die Festsetzungen wie z.B. die Baukörperform, die Materialwahl der Fassaden und die Gestaltung der Dächer soll den zukünftigen Bauherren ein Mindestrahmen für die jeweiligen Einzelbauaufgaben zur Verfügung gestellt werden, der gestalterische Verwandtschaft zum vorhandenen ländlichen Siedlungsraum herstellt. Dabei soll sowohl ökologisches wie auch kostengünstiges Bauen ermöglicht werden. Zur Förderung der passiven Solarnutzung sind entsprechende Anlagen aus Sicht der Gemeinde ausdrücklich erwünscht. In dem abgesteckten Rahmen wird genügend Freiraum für die individuelle Gestaltung gesehen.

Die festgesetzte Farbgebung der Dächer nimmt die grundsätzliche Farbgebung der angrenzenden Bestandsbebauung auf und soll so zu einem verknüpfenden Bestandteil der Bebauung werden. Die festgesetzte einheitliche Gestaltung der Doppel- und Reihenhäuser wird aus baugestalterischen Gründen als erforderlich gesehen.

7.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Diese Festsetzungen sind erforderlich zur Kompensation des Eingriffs nach § 1a BauGB (siehe Kapitel Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sichern die Grünverbindung zwischen Ortskern und Brochenzeller Wald und den Erhalt des natürlichen Geländes im Bereich der vorhandenen Terrassenkante. Die Grünflächen im Siedlungsrandbereich dienen der Einbindung der Bauflächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die Gebote zur Gestaltung der privaten Freiflächen sowie zur Art der Einfriedungen entsprechen dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ländlichen Orts- und Landschaftsbildes. Die festgesetzte Anpassung der Geländehöhen an die Erdgeschoßfußbodenhöhen und die benachbarten Geländehöhen entspricht dem Planungsziel eines natürlich wirkenden Geländes. Die festgesetzten Straßenhöhen und Geländehöhen gewährleisten einen geregelten Regenwasserabfluß von den Privatgrundstücken zum Retentionsbecken. Die Geländeauffüllungen sind notwendig, da umgekehrt eine Eintiefung der Sohle im Bereich der Retentionsmulde ohne Unterschreitung einer Mindestüberdeckung des Grundwassers nicht möglich ist.

7.7 Abwasserkonzept

Die festgesetzte zentrale Oberflächenwasserbeseitigung ist erforderlich, um die bestehende Abwasseranlage zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und sich einem natürlichen Wasserhaushalt anzunähern. Die natürlichen Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers sind aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Deckschichten oder der relativen Grundwassernähe nur begrenzt gegeben. Ausreichende Retentionsvolumen lassen sich jedoch im Nordosten des Plangebietes schaffen. Dort kann ein Teil des Wassers versickern bzw. verdunsten, bevor das überschüssige Wasser verzögert und gedrosselt in die Vorfluter eingeleitet wird. Die Retentionsflächen werden mit 300 cbm/ha versiegelte Fläche bemessen. Der Abfluß in die Vorfluter wird so gesteuert, daß nur die Menge des Regenwasserabflusses der unbebauten Fläche in den Graben gelangt. Näheres wird im Einleitungsantrag sowie im notwendigen

Wasserrechtsverfahren behandelt. Im östlichen Bereich der Retentionsflächen ist eine Mulde mit ca. 40 cm Dauereinstau vorgesehen.

7.8 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Die Festsetzung von mind. 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ist notwendig, da die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum begrenzt sind und in der Gemeinde Meckenbeuren lediglich ein begrenztes Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs existiert. Die Haushalte sind i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können (1,52 Fahrzeuge / Haushalt Stand 1995). Zur ausführlicheren Begründung siehe auch Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Meckenbeuren über die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen v. 26.06.1996.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Auswirkungen des Eingriffs auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gem. § 1a BauGB sind im begleitenden Grünordnungsplan (Landschaftsarchitekturbüro J. Senner, Überlingen) untersucht worden. Auf der Basis von kartierten Biotop- und Nutzungstypen werden die örtlichen Ziele der Landschaftsplanung dargestellt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgeschlagen. Als Maßnahmen werden im Rahmen der Grünordnung gesehen:

Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs

- Erhalt bedeutender Landschaftsbezüge insbesondere Erhalt der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Geländeterrasse
- Erhalt von ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen und Solitärgehölzen
- Wichtigste Maßnahme zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes ist die Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparende Erschließung und Reduzierung der Bauflächen auf das notwendige Maß. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden nicht ausgeschöpft.

Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen

- Reduzierung der Erdmassenbewegungen
- Stellplätze, Zufahrten und Zuwege mit offenporigen Belägen
Fuß- und Pflwegewege in offenporigen Belägen
- Ausbildung der Wohnstraßen als gemischte Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Belägen
- optische Aufwertung durch Fassadenbegrünung
- Pflanzungen von markanten Solitärgehölzen zur Akzentuierung, Pflanzung einer Baumreihe entlang der Haupteerschließungsstraße und der Ettenkircher Straße, Pflanzung von einheitlichen Baumreihen entlang der untergeordneten Straßen, Pflanzung von mindestens 2 Bäumen II. Ordnung je angefangene 400 m² Privatgrundstücksfläche, Pflanzung von mindestens einem großkroniger Baum je angefangene 4 Stellplätze privater Parkflächen, Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher auf öffentlichen Grün- und Verkehrsgrünflächen
- Gestaltung des öffentlichen Grüns in naturnaher Weise und weicher Geländemodellierung
Anlage von Regenwassermulden in offener Bauweise
Anlage eines naturnahen Dauerstaubereiches im Bereich der öffentlichen Grünzäsur
- weitgehend naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen
Einfriedungen als lockere Gehölzgruppen bzw. Holz- oder Metallzäune
grundsätzliche Empfehlung zur Anlage von Zisternen

Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen

- Entwicklung von zwei vielfältigen Grünzäsuren mit Verbundfunktion, standortgerechten Gehölzstrukturen und naturnah gestalteten Retentionsmulden
- Zur Aufwertung der Naturraumqualitäten für den Arten- und Biotopschutz werden verdolte Grabenabschnitte entlang der Westgrenze des Plangebietes geöffnet und die offenen Gräben sowie die Retentionsmulde naturnah gestaltet und bepflanzt (Entwicklung eines artenreichen Gewässerrandstreifens). Dadurch ergeben sich neben der Verbesserung der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildungsrate wechselfeuchte bzw. nasse Standorte als Lebensräume für Tiere und Pflanzen.
- Die Pflanzung der Straßenbäume und die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfolgt mit der Erschließungsmaßnahme. Damit ist eine Einbindung der Gewerbeflächen in die umgebende Landschaft von Beginn an gewährleistet.

Weitere Kompensationsmaßnahmen werden auf den unmittelbar westlich des Plangebietes gelegenen Flurstücken Nr. 1209, 1210, 1211, 1222 durchgeführt:

- Entwicklung eines ca. 50 m breiten Waldmantels am Brochenzeller Waldrand mit Bäumen I. Ordnung (z.B. Stieleiche, Gemeine Esche), II. Ordnung (z.B. Feldulme, Vogelbeere), Sträuchern (z.B. Schlehe, Pfaffenhütchen) und Hochstaudensaum.
- Umwandlung von Acker in extensives Grünland
- Gestaltung eines Baumhains mit Bäumen II. Ordnung und Streuobsthochstämmen.

Die Maßnahmen vermeiden und vermindern die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wirken sich positiv auf die Nahrungshabitate und Rückzugsmöglichkeiten für die freilebende Tierwelt aus, begünstigen die bioklimatische Funktion und bewahren Erlebnisqualitäten des natur- und kulturraumtypischen Erscheinungsbildes. Durch die Schaffung von Wassergräben (u.a. durch Öffnung eines verdolten Grabenabschnittes) und Mulden mit zu entwickelnder, naturnaher und artenreicher Begleitvegetation ist eine Kompensation der Verluste von temporär wasserführenden Gräben und das nach § 24a NatSchG BW geschützte Biotop vorgesehen.

Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Errichtung von Wohngebäuden, Nebenanlagen und von Verkehrsflächen und damit erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG dar. Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

Das Kompensationskonzept besteht innerhalb des Plangebietes in erster Linie aus der Entwicklung zweier strukturreicher Grünzäsuren mit Verbundfunktionen und aus der naturnahen Gestaltung von Gräben und Gewässerrandstreifen. Trotz der gebotenen Vermeidung, der weitgehenden Minimierung des Eingriffes und der genannten Kompensationsmaßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich i.S. des § 1a BauGB innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich. Deshalb werden Kompensationsmaßnahmen auf den westlich angrenzenden Flurstücken Nr. 1209, 1210, 1211 und 1222 durch städtebaulichen Vertrag abgesichert und dem Eingriff Bebauungsplan „Langenreute Teilbereiche 1 und 2“ zugeordnet. Damit kann der Eingriff im naturräumlich funktionalen Zusammenhang ausgeglichen werden.

Die oben genannten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht in vollem Umfang für den Ausgleich des Bebauungsplangebiets „Langenreute Teilbereiche 1 und 2“ notwendig. Da diese Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung von nahezu 3 ha Fläche ergibt, wird lediglich die notwendige Kompensationsfläche von ca. 1,5 ha dem Eingriff „Bebauungsplan Langenreute Teilbereiche 1 und 2“ zugeordnet, die verbleibende aufgewertete Fläche von rund 1,49 ha wird auf dem Ökokonto der Gemeinde Meckenbeuren gutgeschrieben.

Die Eingriffe können im Sinne des Gesetzes als ausgeglichen angesehen werden, da unter Anrechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgutfunktionen verbleiben. In Bezug auf das Landschaftsbild ist eine Kompensation des Eingriffes erreicht, da es unter Anrechnung landschaftsgestaltender Maßnahmen nach dem Eingriff ungefähr in gleichem Maße der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht wie vor dem Eingriff. Nach Durchführung der gestalterischen Maßnahmen entsteht im Sinne des Gesetzes keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild.

Eine ausführliche Darstellung der landschaftlichen Ausgangssituation, des Eingriffes und der Ausgleichsmaßnahmen können dem parallel erstellten Grünordnungsplan entnommen werden.

8.2. Auswirkungen auf die Wohnungssituation

Das Plangebiet bietet zusätzlich ca. 425 neuen Einwohnern Raum. Dies bedeutet ca. 170 neue Wohneinheiten für unterschiedliche Wohnnachfragen. Damit kann der mittelfristigen Nachfrage Rechnung getragen werden.

8.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die geplante Sammelstraße wird das Gebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Für die bestehenden Wohnstraßen im Bereich Am Gunterbach wird durch die Anbindung an die Wohnsammelstraße ein verbesserter Verkehrsabfluß erzielt. Die Ausbildung der Sammelstraße als Tempo-30-Zone verhindert eine übermäßige Nutzung der Straße für den Durchgangsverkehr. Der geplante Kreisverkehr an der Einmündung der Sammelstraße in die L 329 gewährleistet einen sicheren Verkehrsablauf und vermindert auch die Geschwindigkeit der aus Richtung Ettenkirch kommenden Fahrzeuge im Bereich der Ortseinfahrt. Die Erschließung ist sowohl aus technischer als auch aus finanzieller Sicht sichergestellt. Der zu erwartende zusätzliche Pkw-Verkehr führt zu einer Mehrbelastung der Ortsdurchfahrt, deren Ausbaugrad jedoch ausreichend ist.

8.4 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die geplanten Bauflächen führen zur besseren Auslastung der bestehenden technischen Infrastruktur. Diese wird in die Planung integriert und mit den neuen Infrastruktureinrichtungen verknüpft. Dies trägt zu ihrem Erhalt bei. Zusätzlich ist eine Regenwasserpufferung mit Versickerung vorgesehen.

Die sozialen Infrastruktureinrichtungen - wie Kindergarten und Schule - werden mit der Realisierung der Planung voll ausgelastet. Im nördlichen Bereich ist vorausblickend ein Kindergartenstandort ausgewiesen. Die Zweizügigkeit der Grundschule ist ausreichend. Eventuell zusätzlich benötigte Schulräume können im Gebäude „Altes Lehrerwohnhaus“ gegenüber dem jetzigen Schulgebäude geschaffen werden. Der bisherige, an das Baugebiet angrenzende Kinderspielfeld wird auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Zusätzlich wird im Plangebiet ein weiterer Kinderspielfeld angelegt.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufen und Dienstleistung etc. sollen vorzugsweise in den zentralen Bereich entlang der Sammelstraße gelenkt werden.

8.5 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung über das bestehende örtliche Netz ist gewährleistet. Das Wasserdargebot ist ausreichend vorhanden. Die Gemeinde Meckenbeuren gehört dem Abwasserzweckverband Unteres Schussental an. Die Verbandskläranlage befindet sich in Eriskirch. Das Gebiet ist bezüglich seiner künftig anfallenden Schmutzwasser in die Gesamtplanung der Gemeinde aufgenommen. Die bestehende Kläranlage ist leistungsmäßig darauf ausgerichtet.

Der Bedarf an elektrischer Energie wird von der nördlich des Plangebietes gelegenen Umspannstation der EnBW Regional GmbH Regionalzentrum Ravensburg abgedeckt. Die derzeit

im Plangebiet verlaufenden Nieder- und Mittelspannungs-Freileitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme entfernt und durch Erdkabel ersetzt. Zur weiteren Energieversorgung werden im Plangebiet durch die technischen Werke Friedrichshafen Gasversorgungsleitungen verlegt. Außerdem sind die Gebäude bezüglich ihrer Lage so ausgerichtet, dass auf den Dächern süd- bzw. südwest-ausgerichtete Solaranlagen installiert werden können.

8.6 Auswirkungen auf die Bebauung / Immissionen

Im Plangebiet werden keine Nutzungen zugelassen, die sich für die vorhandene Wohnbebauung wesentlich störend auswirken können. Mit der Ausweisung extensiv bewirtschafteter Flächen westlich des Plangebietes ist ein Schutz der Wohnnutzung gewährleistet. Zu dem westlich gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen (Flst. Nr. 1209) ist ein entsprechender Abstand eingehalten, so dass auch hier von keiner Beeinträchtigung ausgegangen werden kann.

Um einen erforderlichen Pufferstreifen zwischen der Intensivobstnutzung auf Flst. 1240/6 und dem nördlich angrenzenden geplanten Gebäude Nr. 85/86 zu sichern, ist eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit dem Landwirt vorgesehen, in der die Abstandsfläche von Spritzarbeiten freigehalten werden soll. Die Obstbäume auf Flst. 1240/7 befinden sich im Bereich eines privaten Hausgartens. Der Abstand zum benachbarten geplanten Gebäude beträgt 20 m. Die Fläche Flst. 1240/7 soll zudem im Rahmen des B-Planverfahrens Teilbereich 2 eine Wohnbaunutzung erfahren.

Für die Ermittlung der verkehrlichen Immissionsbelastung wurde durch das Ing. Büro Schulze, Immenstaad, ein Gutachten erstellt, das bei der Gemeinde vorliegt. Es kommt zu folgendem wesentlichen Ergebnis: Für das Gebäude Ettenkircher Straße 42 vermindert sich bei Annahme der Verkehrsprognose 2010 die Lärmeinwirkung durch die Maßnahmen (Kreisverkehr, vorverlegen des Ortsschildes, Erhöhung des Lärmschutzwalles auf 2,0 m) von derzeit 56 dB(A) nachts auf künftig 52 dB(A) (im EG 50 dB(A)) damit bleibt zwar der Orientierungswert von 50 dB(A) in Dorf- bzw. Mischgebieten knapp überschritten, der Grenzwert bei Straßenneubauten von 54 dB(A) wird jedoch eingehalten.

Entlang der Ettenkircher Straße sind für die Neubebauung Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz erforderlich (Straßenfronten Lärmpegelbereich IV, Seiten Lärmpegelbereich III). Vor den Gebäuden sind innerhalb der Abstandsflächen zur Ettenkircher Straße keine Lärmschutzmaßnahmen möglich (Sichtbeziehung im Kurvenbereich), sodaß hier allein auf passive Schutzmaßnahmen zurückgegriffen werden muß. Es ist zu berücksichtigen, dass ein bestandskräftiger Bauvorbescheid für eine zweigeschossige Wohnbebauung auf dem Flst. 1218/3 bereits durch das LRA erteilt worden ist.

Bei dem Gebäude Nr. 3 werden durch die festgesetzten Nebengebäude das Erdgeschoß und die Außenwandbereiche im Westen wirksam geschützt. Die minimale Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete an der Südseite insbesondere des OG (Lärmpegelbereich III) erfordert passive Lärmschutzmaßnahmen. Deshalb sollten die Grundrissplanungen angepasst werden und die Schlafräume über Fenster an den Seitenfronten verfügen.

8.7 Auswirkungen auf die Bodenordnung

Der Bebauungsplan „Langenreute Teilbereich 1“ erfordert kein weiteres Bodenordnungsverfahren.

9. ERGÄNZENDE UNTERLAGEN

Folgende Unterlagen können im Rathaus Meckenbeuren eingesehen werden:

- Grünordnungsplan vom 26.6.2000 mit Ergänzung vom 12.12.2000.
- Schalltechnische Untersuchung vom 29.2.2000 mit Ergänzung v. 8.5.2000 und 31.5.2000.
- Versickerungsgutachten Teil 1 vom 27.01.1999
- Geotechnisches Gutachten Teil 2 vom 28.01.1999
- Untersuchung von Oberflächenproben Teil 3 vom 08.02.1999
- Ergänzungsbericht: Untersuchung von Unterboden vom 19.02.1999
- Verwertungs- / Entsorgungsplanung vom 16.06.2000.

10. KOSTENSCHÄTZUNG UND FINANZIERUNG

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen die nachfolgend genannten Kosten. Entwicklungsträger der Maßnahme ist die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH.

- Straßenbau	3.300 TDM
- Kanalisation	2.100 TDM
- Wasserleitung	500 TDM
- Öffentliches Grün (einschl. Verkehrsgrün, Spielplatz, Grabenrenaturierung..... und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes)	800 TDM

Erschließungskosten und Ausgleichsmaßnahmen	6.700 TDM
--	------------------

11. PLANUNGSSTATISTIK

<u>Fläche Geltungsbereich</u>	<u>8,75 ha</u>	<u>100 %</u>
Nettobaufläche einschl. priv. Grünflächen	5,57 ha	ca. 64 %
Verkehrsfläche	1,78 ha	ca. 20 %
öffentl. Grünflächen incl. Retentionsflächen	1,40 ha	ca. 16 %
<u>Anzahl der Gebäude / max. Wohneinheiten</u>	<u>78 Gebäude / 170 WE</u>	
38 Einzelhäuser		ca. 60 WE
24 mögliche Doppelhäuser		ca. 55 WE
6 Reihenhäuser		ca. 25 WE
5 Mehrfamilienhäuser		ca. 30 WE
Anzahl Einwohner		ca. 425 EW
Bruttodichte		ca. 49 EW/ha

Am 13.02.2001 als Satzung beschlossen.

Meckenbeuren, den 14.02.2001

Weiß
Bürgermeister

Fakler-Binder, Dipl.-Ing. (TU)
Freie Architekten + Stadtplaner
Bodanstr. 14
88079 Kressbronn am Bodensee
Tel. 07543/9607-0
Fax 07543/9607-20

Verfahrensvermerke

zum

Bebauungsplan „Langenreute, Teilbereich 1“ in Brochenzell und zu den Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Langenreute, Teilbereich 1“ in Brochenzell

- | | |
|--|----------------------------------|
| - Aufstellungsbeschluss | vom 16.11.1998 |
| - Änderung des Aufstellungsbeschlusses | vom 12.07.1999 |
| - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am 14.08.1999 |
| - Bekanntmachung zur Bürgerbeteiligung
GN-Nr. 32 | am 14.08.1999 |
| - Vorgezogene Bürgerbeteiligung
Bereithaltung der Unterlagen | von 16.08.1999
bis 03.09.1999 |
| - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Schreiben
Antwort | vom 09.08.1999
bis 13.09.1999 |
| - Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden
Schreiben
Antwort | vom 09.08.1999
bis 13.09.1999 |
| - Beratung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher
Belange und die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
eingegangenen Äußerungen | am 18.10.1999 |
| - Behördenbesprechung | am 22.02.2000 |
| - Änderung des Aufstellungsbeschlusses | vom 28.06.2000 |
| - Teilung des Planbereiches in
„Langenreute, Teilbereich 1“ und
„Langenreute, Teilbereich 2“ | am 28.06.2000 |
| - Auslegungsbeschluss | vom 28.06.2000 |
| - Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der
öffentlichen Auslegung
und über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses
GN-Nr. 27 | am 08.07.2000 |
| - Öffentliche Auslegung | von 18.07.2000
bis 18.08.2000 |
| - Behandlung der Anregungen durch Abwägung der öffentlichen
und privaten Belange untereinander und gegeneinander | am 27.09.2000 |
| - Änderung des Planentwurfs und Beschluss über die erneute
öffentliche Auslegung | am 13.12.2000 |

- Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der
erneuten öffentlichen Auslegung, GN-Nr. 51/52 am 23.12.2000

- Erneute öffentliche Auslegung von 03.01.2001
bis 25.01.2001

- Behandlung der Anregungen durch Abwägung der öffentlichen
und privaten Belange untereinander und gegeneinander am 13.02.2001

- Satzungsbeschluss vom 13.02.2001

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 14.02.2001

Buck
Bauverwaltungsamt

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen
Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind unter Beachtung des gesetzlichen Verfah-
rens zustande gekommen und stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des
Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.

Meckenbeuren, den 14.02.2001

Weiß
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des
Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan, GN-Nr. 15

am 14.04.2001

Meckenbeuren, den 17.04.2001

Buck
Bauverwaltungsamt