

BEBAUUNGSPLAN " MÜHLEBACH – OST "

GEMEINDE MECKENBEUREN / BODENSEEKREIS

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Lageplan Nr. 4.5
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise und Anlagen

Zusammen mit dem Bebauungsplan ‚Mühlebach-Ost‘ erlässt die Gemeinde Meckenbeuren für das gleiche Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

Der Lageplan enthält neben den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB auch als solche gekennzeichnete örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO.

Auftraggeber Gemeinde Meckenbeuren
Auftragnehmer FAKLER BINDER, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL
 88079 Kressbronn am Bodensee
 Bodanstraße 14, Tel. 07543—9 60 7-0 Fax. -20

INHALT

I. BEBAUUNGSPLAN ‚MÜHLEBACH-OST‘

A.	RECHTSGRUNDLAGEN	1
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
C.	HINWEISE	5
D.	ANLAGEN.....	9

II. BEGRÜNDUNG

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	1
3.	EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	1
4.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN	1
5.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	3
6.	ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN UND FINANZIERUNG	6
7.	PLANUNGSSTATISTIK	6

I. BEBAUUNGSPLAN ‚MÜHLEBACH-OST‘

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 27. 08. 1997
zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. vom 23. 01. 1990
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993
3. **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. 12. 1990
4. **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. 07. 2000

Hinweis auf § 244(2) BauGB (2004) Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG) Bau: Da dieses Bebauungsplanverfahren in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, finden die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet** (WA1 bis WA3) gemäß § 4 BauNVO
- 1.1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- 2.1 maximal zulässige **Grundflächen** (GR),
(siehe Eintragungen im Lageplan),
- 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen.**
maximale Außenwandhöhe (WH) sowie max. Firsthöhe (FH) gemäß Eintragungen im Lageplan. Die Außenwandhöhe ist das traufseitige Maß (bei Pultdächern an der Talseite) zwischen der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der EFH und Oberkante First bzw. OK Dach bei Pultdächern. (siehe Schemaschnitt in der Anlage).

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1. Im gesamten Plangebiet ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 3.2. Es sind gem. Planeintrag **Einzelhäuser** bzw. **Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB

- 4.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten **Baugrenzen**.
Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Dachüberstände) wie auch Vor- bzw. Anbauten gem. § 23 (3) BauNVO ist bis zu 10 qm Grundfläche je Hauptgebäude zulässig bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m. Die Überschreitung ist nicht zulässig auf Flächen mit Pflanzbindungen gem. § 9(1) 20 BauGB.
- 4.2 Die **Stellung der baulichen Anlagen** ergibt sich, soweit im Lageplan eingetragen durch die festgesetzte Hauptfirstrichtung.

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

- 5.1 Bauliche **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind unzulässig. Ausgenommen sind Nebengebäude (z.B. Geräte- und Holzlager, Gartenhaus) bis insgesamt 30 cbm umbauter Raum je Grundstück. Der Standort ist nicht zulässig im Vorgartenbereich zwischen Erschließungsstraße und Wohngebäude sowie auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft. Der Standort bedarf eines notwendigen Grenzabstandes von mind. 1,5 m zur Eingrünung.
- 5.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** sind gem. § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 13 BauGB auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 **Garagen** und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Mindestabstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie 5,0 m. Für offene Carports ist ein reduzierter Mindestabstand von 2,5 m zur Straße innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze ist eine max. Grundfläche von 45 qm je Grundstück festgesetzt. Nicht überdachte Stellplätze sind im Vorgartenbereich zwischen Erschließungsstraße und Wohngebäude zulässig.
- 5.4 Im Plangebiet sind **Abstellplätze** für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

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

- 6.1 Die Zahl der Wohneinheiten ist begrenzt auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 1 WE pro Doppelhaushälfte. Im WA3 sind insgesamt max. 4 Wohneinheiten zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE DEREN ANSCHLUSSFLÄCHEN § 9 (1) 11 und 26 BauGB

- 7.1 Die **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** sind im Lageplan dargestellt. Hinweis: Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau als Mischfläche vorgesehen. Die Gliederung in Mischfläche, Verkehrsgrün und Stellplätze sowie die eingetragenen Straßensollhöhen können im Rahmen der Erschließungsplanung noch geringfügige Änderungen erfahren.

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

- 8.1 Im Plangebiet wird ein **Trennsystem** realisiert. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Hofflächen ist entsprechend der Niederschlagswasserverordnung in private Retentionsanlagen einzuleiten (abwirtschaftbare Zisternen / Systemschacht mit BMA-Zulassung) mit Notüberlauf in den örtlichen Regenwasserkanal.

9. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

- 9.1 Öffentliche Grünflächen (Ausgleichsfläche) siehe zeichnerische Festsetzungen im Lageplan
- 9.2 Private Grünflächen (Ausgleichsfläche) s. zeichnerische Festsetzungen im Lageplan.

10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB

10.1 Erhalt von Bäumen

Bäume und Sträucher sind, soweit sie als zu erhaltende Gehölze im Lageplan gekennzeichnet sind, durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.

Hinweis: Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten.

10.2 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

An den im Lageplan eingetragenen Orten und gemäß den textlichen Festsetzungen sind standortgerechte Laubgehölze der Artenliste 1 bis 3 (s. Anlage) zu pflanzen. Ihr Bestand ist durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.

Hinweis: Vom gekennzeichneten Standort kann in Ausnahmefällen um bis zu 5 m abgewichen werden. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Geringere Abstände sind nur zulässig, wenn Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erfolgen.

10.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträucher

Die im Lageplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträucher bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen sind entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu bepflanzen und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.

- 10.4 Auf der mit **M1** bezeichneten **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** ist unter Verwendung von Gehölzen der Artenliste 3 (siehe Anlage) eine naturnahe Wiesenböschung zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.

- 10.5 Auf den mit **M2** bezeichneten **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** ist gem. den zeichnerischen Festsetzungen unter Verwendung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern sowie hochstämmigen Obstbäumen der Artenlisten 1-3 (s. Anlage) eine naturnahe Gehölzpflanzung auf extensiv bewirtschafteter Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

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

- 11.1 Die maximale **Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe** (EFH) der baulichen Anlage über N.N. Meereshöhe ist im Lageplan eingetragen. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt im Gebäude die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses (siehe Anlage Schemaschnitt).

C. HINWEISE

1. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN nach § 1a BauGB

Dem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungskonzept einschließlich Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der Planungsgruppe Schmelzer+Friedemann zugrunde. Abweichend davon wurde im Zuge der Weiterentwicklung des Planes die westl. Bestandsbebauung aus dem Plangebiet herausgenommen und zur effizienteren Ausnutzung der Bauflächen ein Baufeld ergänzt. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB. Das Grünkonzept liegt der Gemeinde vor.

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND -PFLEGE

Die Pflanzung der Straßenrand- und Ortsrandeingrünung ist in den Umfang der Erschließungsmaßnahme zeitlich und inhaltlich einzubeziehen. Im Hausgartenbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Pflanzenschutz zu beachten. Die Gemeinde kann den Eigentümer nach § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude entsprechend den nach § 9 (1) 25 getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen. Für eine extensive Bewirtschaftung von Obstwiesen und Extensivwiesen gilt: 2-3 Schnitte/Jahr Ende Juni und Anfang September bzw. Juni/August/Oktober, das Mähgut ist abzufahren oder von der Fläche zu entfernen und unter der Bepflanzung auszubringen; keine Düngung.

3. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES

Der östliche Randbereich des Plangebietes befindet sich in Zone IIIA des Wasserschutzgebietes ‚Quellen von Mühlebach‘. Die Abgrenzung wird derzeit überarbeitet. Nach Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes ‚Mühlebach‘ befindet sich der Bebauungsplan in gleichem Umfang in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluß nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauerhafter Ableitung / Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig. Die Erkundung der Grundwasserverhältnisse ist notwendig, wenn eine tiefere Gründung als das übliche Kellergeschoß vorgesehen ist. Das Waschen von Autos ist gemäß der Vorschriften bei dem vorgesehenen Entwässerungssystem sowohl auf den öffentlichen Straßen sowie auf den privaten Grundstücksflächen unzulässig. Die Verlegung von Drainagen (Ringdrainagen, Flächendrainagen) mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist nicht erlaubt.

4. BELANGE DER WASSERVERSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFT

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung für den Planbereich wird über das gemeindliche Versorgungsnetz 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. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Für die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bedarf es einer Genehmigung durch die Gemeinde.

5. BAUGRUND

Bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes wird auf das bei der Gemeinde vorliegende Geotechnische Gutachten (BauGrund Süd vom 10.06.2002) verwiesen. Danach ist das Baugebiet bezüglich der Bauwerksgründung und der Grundwassersituation für eine Bebauung geeignet. Es ist davon auszugehen, dass alle Gebäudelasten in der Grundmoräne und im Moränenkies abgesetzt

werden. (ca. 1,6-3,3 m unter Geländeniveau). Flachgründungen auf Einzel- oder Streifenfundamenten werden empfohlen. Für jedes Bauvorhaben wird zur Erfassung der besonderen Gründungserfordernisse eine gesonderte Einzelbewertung (Baugrunduntersuchung) empfohlen. Hangzugwasser wurde in Tiefen zwischen 2,4m und 4,4 m unter Gelände angetroffen. Die Ausführung des Kellers wird aufgrund möglicher Hangwasserströme generell mit entsprechender Abdichtung als ‚weisse Wanne‘ empfohlen.

6. BELANGE DES BODENSCHUTZES

Nach § 4 (2) BodSchG und § 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten. Es wird auf die entsprechenden Merkblätter des Landkreises verwiesen.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten Altlasten festgestellt werden, ist vom Antragsteller / Eigentümer spätestens mit Bauantragstellung der Nachweis zu führen, dass die belasteten Bodenmassen nach den Regeln des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes ordnungsgemäß auf dafür zugelassenen Anlagen verwertet oder beseitigt wird.

Im Rahmen von Baugrundvoruntersuchungen (Gutachten liegt der Gemeinde vor) wurden in Teilbereichen (ehemalige Hopfenkultur) nutzungsbedingte Belastungen des Bodens ermittelt. Eine Gefährdung des Menschen oder des Grundwassers ist jedoch laut Prüfergebnis nicht gegeben. Dieses Aushubmaterial ist nicht frei verwendbar und wurde im Rahmen der Erschließungsmaßnahme entsprechend dem vorliegenden Verwertungskonzept entsorgt.

7. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG / REGENWASSERBESEITIGUNG

Es wird auf die ‚Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS) der Gemeinde Meckenbeuren vom 21. November 2001 verwiesen.

Im Plangebiet wird ein Trennsystem realisiert. Das häusliche Abwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt. Als Rückstauenebene ist die Straßenhöhe anzunehmen (vgl. AbwS § 20). Die Untergeschosse sind teilweise nicht im Freispiegel entwässerbar. Dies macht ggf. eine Hebeanlage erforderlich. Die Verlegung von Drainageleitungen mit Anschluß an das Kanalnetz ist nicht zulässig.

Unbelastete Dachwässer und Regenwässer von befestigten Hofflächen und Terrassen erstmalig bebauter Grundstücke werden entsprechend der Niederschlagswasserverordnung behandelt. Sie werden in privaten Retentionszisternen gepuffert bzw. versickert mit gedrosselter Einleitung bzw. Notüberlauf in den örtlichen Regenwasserkanal. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in einem Staukanal gepuffert mit Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal bzw. den vorhandenen Wassergraben.

Der K 7719 sowie ihrer Entwässerungseinrichtungen dürfen vom Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

8. ANLAGEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE VERSORGUNG

Entlang der öffentlichen Straße sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die öffentliche Versorgung (z.B. Straßenbeleuchtung, Einrichtungen für die Stromversorgung und Fernmeldeinrichtungen, Schaltkästen) zulässig. Darüber hinaus sind für die Herstellung der Randeinfassung in einem Geländestreifen von 0,3 m Betonrückenstützen zulässig. Das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung ist gem § 126 BauGB vom Eigentümer zu dulden.

9. DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

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

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

10. HÖHENAUFNAHMEN

Die im Lageplan dargestellten Einzelhöhen können nur Richtlinien für die tatsächlichen Geländebeziehungen sein. Sie sind vor Beginn der Objektplanung von einem Geometer aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens sind amtliche Höhenschnitte am Hausgrund der Wohngebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie geplanten Geländeverlaufs von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der Anschluß an die Erschließungsstraße beizufügen.

11. IMMISSIONEN / BAUEN IM BAUSCHUTZBEREICH

Östlich und nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Die in den Grenzbereichen zur Landwirtschaft festgesetzten Grünflächen dienen als Puffer und Schutz gegenüber nicht gänzlich vermeidbarer Beeinträchtigungen aus dieser Nutzung. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen wie z.B. unverzichtbare Arbeiten zur Schädlingsbekämpfung, Düngungsarbeiten sowie Lärm landwirtschaftlicher Maschinen.

Das Baugebiet liegt im Immissionsbereich der K 7719 und ist dadurch vorbelastet. Die Straßenbauverwaltung beteiligt sich nicht an eventuell notwendig werdenden Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Anflugsektors für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Es wird auf den vom Flughafen ausgehenden Lärm hingewiesen.

Mit Bezug auf den Verkehrsflughafen Friedrichshafen beträgt die maßgebliche Bauschutzbereichshöhe 488 m ü.NN. Für den Einsatz von Baukränen, die diese Höhe überschreiten, ist eine gesonderte Genehmigung des MUV erforderlich.

12. PLANFERTIGUNG

Für den Bebauungsplan :

Dipl.-Ing.(TU) Fakler - Binder
Freie Architekten und Stadtplaner SRL
Bodanstraße 14 Tel. 07543 - 96070
88079 Kressbronn am Bodensee

Konzept zur Grünordnung :

Planungsgruppe
Schmelzer + Friedemann
Landschaftsarchitekten
Claude-Dornier Str. 4 Tel. 0711 - 967 98-0
73760 Ortfilden

Für den Grundlagenplan :

Marschall & Klingenstein
Dipl.- Ing. Klingenstein
Ingeniergemeinschaft für
Tiefbau und Vermessung
Eisenbahnstraße 3
88 069 Tettnang

Für den Erschließungsplan :

Ingenieurbüro Wasser-Müller

HINWEISE

Jarekstr. 7+9

88400 Biberach Tel. 07351 - 1586-0

D. ANLAGEN

Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen Standortverhältnissen. Die genauen Standortverhältnisse sind an Ort und Stelle zu erkunden und die Pflanzen danach auszuwählen.

Artenliste 1 Straßenbaum / Hausbaum

Mindestqualität 3-4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand
Höhe 150-200 cm bzw. Stammumfang 10-12 cm.

bevorzugt		desweiteren	
Walnuß	Juglans regia	Feld-Ahorn	Acer campestre
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea 'Briotii'	Hainbuche	Carpinus betulus
Apfel- und Birnbäume s. Artenliste 2 oder ähnliche		Holzapfel	Malus sylvestris

Artenliste 2 Obstbäume

Hochstämme STU 8-10 cm bzw. Höhe 180-200 cm; der Pflanzabstand sollte mindestens 10 m betragen in Obstwiesen, oder als kleiner Hausbaum. Apfelhochstämme sind zu bevorzugen, bei Birnen ist auf die Verwendung von weniger feuerbrandanfälligen Sorten zu achten.

Äpfel Boikenapfel Bittenfelder Bohnapfel Rosenapfel Glockenapfel
Gewürzluiken Transparent aus Croncels Schwäbischer Maunzenapfel
Salemer Klosterapfel

Birnen Allerheiligenbirne Olivenbirne Berglerbirne Palmischbirne Betzelsbirne Roßkipfbirne
Sommerblutbirne Champagner Bratbirne Schmalzbirne Brunnenbirne Metzger
Bratbirne Knollbirne Sipplinger Klosterbirne Egnacher Mostbirne Speckbirne
Fäßlebirne Sülibirne Frankfurter Birne Theilersbirne Gelbe Wadelbirne Grünmöstler
Weinzapfen Gundelshauer Mostbirne Wilde Eierbirne Gwährbirne Heubirne
Karcherbirne Karlebirne Kirchweihbirne Knausbirne Zehnschillingsbirne Sielehefter

Zwetschgen Hauszwetschge Lukas Frühzwetschge Schöne aus Löwen

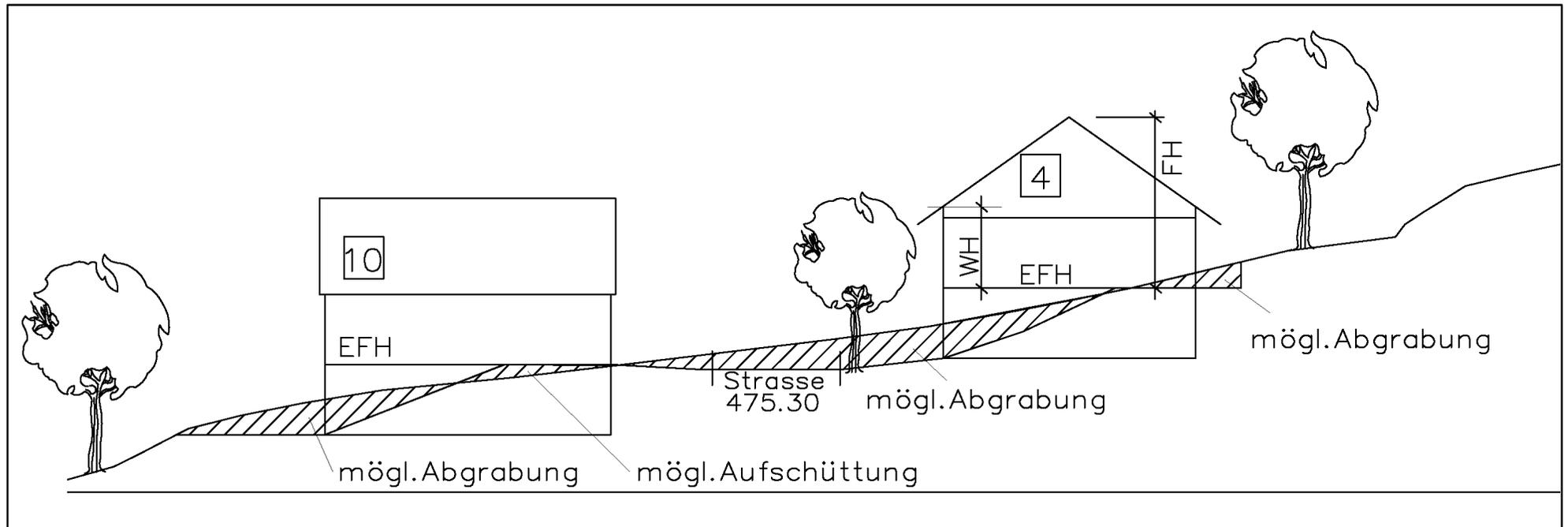
Zusätzlich können Wildobstarten verwendet werden.

Feuerbrandanfällige Sorten sollten nicht verwendet werden.

Artenliste 3 Sträucher und Heckenpflanzen / Böschungspflanzen

in öffentlichen und privaten Grünflächen,
freiwachsende Hecken, Eingrünung von Gebäuden

Asch-Weide	Salix cinerea	Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schneeball	Viburnum opulus	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra

Schematischer Schnitt

Die im Lageplan festgesetzten max. Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) beziehen sich auf das obere Hanggeschoß

Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Lageplan Nr. 4.5 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt vom Planfertiger: Kressbronn, den	Gebilligt vom Gemeinderat: Meckenbeuren am
..... Dipl.-Ing. Binder Freie Architekten Fakler-Binder Bürgermeister Weiß

II. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "MÜHLEBACH-OST"

GEMEINDE MECKENBEUREN / BODENSEEKRIS

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Teilflurstücke Flst. Nr. 3104/1 und 3101/9.

Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (weitgehend Grünland, in geringem Maße Acker und Sonderkulturen). Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,0 ha.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Aufgrund der bestehenden rechtsgültigen Schutzgebiete bestehen erhebliche Restriktionen bei der weiteren Siedlungsentwicklung in Liebenau. Eine bauliche Abrundung in östlicher Richtung ist möglich, da ein Bereich nicht innerhalb der ausgewiesenen Schutzgebiete liegt. Es besteht daher die Möglichkeit, oberhalb der Bebauung an der Siggenweiler Straße eine neue Baufläche zu schaffen. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der durch Satzung festgelegten Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Liebenau / Bereich Mühlenweg und teilweise im Außenbereich. Zur planungsrechtlichen Absicherung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete, der Landschaft angepasste Abrundung des Ortsteils Liebenau / Mühlebach unter Beachtung der Belange der Nachbarschaft, aber auch der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung ermöglicht werden.

3. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren nur im Bereich des Bestandes als gemischte Baufläche dargestellt. In der Fortschreibung des FNP (wirksam seit 25.3.2000) ist die vorgesehene Erweiterung als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan 'Mühlebach - Ost' beinhaltet an seiner Nord- und Ostgrenze einen ca. 10 m breiten Streifen des Landschaftsschutzgebietes 'Eisrandformen zwischen Rebholz und Knellesberg'.

4. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN

4.1 Verfahrensgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einer sensiblen Hanglage am östlichen Ortsrand von Liebenau. Aufgrund der exponierten Lage ist die Fläche relativ gut einsehbar. Die Planung hat daher insgesamt das Ziel, dieser besonderen Lage durch städtebauliche und grünordnerische Maßnahmen gerecht zu werden.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulichen Bestandssituation und der Aufgabenstellung zur Abgrenzung der Ortslage, desweiteren aus den Erfordernissen der Eingriffs-Ausgleichsregelung gem. § 1a BauGB.

4.2 Bebauung / Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung weist eine gereimte lockere Anordnung mit z.T. wechselnder Gebäudestellung auf. Die Lage der Gebäude berücksichtigt dabei den notwendigen Abstand zur landschaftswirksamen Hangkante. Der notwendige Abstand zu den nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird ebenfalls eingehalten.

Zur ortsräumlichen Ausformung der Bebauung sind Baustreifen sowie Einzelbaufenster vorgesehen. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung steht im wesentlichen in Korrespondenz mit der Ausrichtung der Baufenster und trägt zur Sicherung des angestrebten räumlichen Erscheinungsbildes bei.

Die Standort- und Größenbegrenzung von Garagen und Nebenanlagen wird mit Hinblick auf ein ansprechendes Siedlungsbild sowie eine erforderliche Durchgrünung und Reduzierung der Versiegelung begründet.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der angrenzenden Wohnnutzung.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht im wesentlichen der sensiblen Lage und der benachbarten Bebauung.

Die Festsetzung der max. Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) sowie der max. Außenwandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) dient dazu, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung der Gebäude in die exponierte Hanglage zu gewährleisten. Angestrebt sind talseitig max. zweigeschossig in Erscheinung tretende Wandflächen.

Die Zahl der Wohnungen wurde begrenzt mit Hinblick auf die besonders empfindliche topografische Lage und die minimierten Erschließungsflächen. Außerdem soll die Schaffung familiengerechten Wohnraums gefördert werden. Da im Bereich des WA3 für ein flexibles Nutzungsangebot ein größeres Baufeld ausgewiesen ist, wurde hier die Nutzung auf max. 4WE für das Gesamtgebiet festgesetzt.

4.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch eine Anbindung an die bestehende Gemeindestraße "Am Heusack" erschlossen. Die Erschließung ist als Mischfläche in verkehrsberuhigtem Ausbau vorgesehen mit minimiertem Querschnitt, erforderlichen Ausweichen und zwei öffentlichen Stellplätzen sowie am Ende mit einer entsprechenden Wendemöglichkeit.

Die Wasserversorgung wird über eine neue Wasserleitung gesichert.

Das Oberflächenwasser wird entsprechend der Niederschlagswasserverordnung und entsprechend der Entwässerungskonzeption des Büros Wasser-Müller vom 23.9.2005 behandelt. Das Regenwasser der Baugrundstücke wird in privaten Retentionszisternen gepuffert bzw. versickert mit gedrosseltem Ablauf bzw. Notüberlauf in den Regenwasserkanal. Das

Straßenwasser wird in einem Staukanal am Ende des Baugebietes gepuffert mit Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal bzw. den vorhandenen Wassergraben. Die festgesetzte dezentrale Oberflächenwasserbeseitigung ist erforderlich, um die bestehende Abwasseranlage zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die landschaftspflegerischen Belange wurden durch die Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie / Büro Schmelzer / Friedemann dargestellt. Die Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes und den geringen Eingriffen in Natur und Landschaft anhand der am stärksten betroffenen Belange des Naturhaushaltes. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild fließen in den Bebauungsplan ein. Das Konzept zur Grünordnung liegt der Gemeinde vor. Die nachfolgende Ausführung stellt eine Kurzfassung dar und berücksichtigt die Ergänzung eines Gebäudes zur effizienteren Ausnutzung der Bauflächen im Zuge der Weiterentwicklung der Planung

5.1.1 Bestandsanalyse (1998)

Das Plangebiet liegt in der vielgestaltigen Jungmoränenlandschaft am östlichen Rand der Talau der Schussen. Liebenau befindet sich im Randbereich der Niederung. Durch die Planung werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen findet intensive landwirtschaftliche Nutzung statt. Teilflächen werden als Hausgarten (auch Intensivobstanbau) genutzt. An der oberen Böschung befinden sich wertvollere Obstgehölze und Hecken.

Schutzgut Wohnumfeld, Erholung und Landschaftsbild

Die Abbruchkanten des Hanges werden durch Obstbaumreihen betont, in der offenen Wiese im unteren Hangbereich steht ein einzelner Baum. Während vom Hochpunkt des Hanges aus der Blick nach Liebenau durch bereits bestehende Hangbebauung verdeckt ist, hat man von hier aus einen herrlichen Fernblick ins landschaftlich reizvolle Schussental.

Die geplante Baufläche besitzt eine Neigung von 10 - 25% mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Geländeänderungen. Die Möglichkeiten zur Vermeidung (sensible Geländemodellierung, angepaßte Bebauung) und zur Minimierung (Einbindung in die Landschaft) sollen im Rahmen der Planung ausgeschöpft werden.

Schutzgut Boden

Im Gebiet stehen eiszeitliche Geschiebemergel an. Sie bilden meist sandig bis lehmige Schluffe mit unterschiedlichem Kiesanteil, oft oberflächlich entkalkt, als Bodenart aus. Die Böden besitzen gute landwirtschaftliche Eignung. Die Fläche wurde teilweise als Hopfengarten genutzt.

Schutzgut Wasser

Östlich angrenzend befindet sich das Wasserschutzgebiet Mühlebach. Eine direkte Beeinträchtigung von Grundwasserströmen ist nicht zu erwarten. Die Versiegelung durch Bebauung und Infrastruktur wird sich jedoch negativ auf den Wasserhaushalt auswirken.

Schutzgut Klima

Die vorhandenen, hängigen Wiesen fungieren im Lokalklimahaushalt als Kaltluftproduzenten. Die Gehölzstrukturen mit ihren vielfältigen Wohlfahrtswirkungen als Staubfilter und Temperaturausgleich bleiben erhalten und werden ergänzt. Die positiven Auswirkungen auf das Mikroklima wird durch Fassaden- und Dachbegrünung noch verstärkt.

5.1.2 Beschreibung des Eingriffs

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bodenversiegelungen durch die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes mit zulässigen Grundflächen von insgesamt ca. 2200 qm (1460 qm für Hauptgebäude + 730 qm für Nebenanlagen). Die Verkehrsflächen betragen ca. 1050 qm. Dazu kommt eine nicht quantifizierbare Fläche mit Abgrabungen entlang der Erschließungsstraße und mit Abgrabungen und Anschüttungen im Umfeld der Gebäude (Annahme 800 qm). Diese Flächen werden zumindest teilversiegelt bzw. sie werden in ihren Bodenfunktionen beeinträchtigt und dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Sie gehen als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Vorhaben stellt damit einen Eingriff nach § 8 BNatSchG dar. Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht betroffen.

5.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung

Angesichts der geplanten Lage des Baugebietes an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet werden Eingriffe in die obere Hangkante und deren Bewuchs vermieden. Eine weitere Maßnahme zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes ist die Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparende Erschließung und Reduzierung der Bauflächen auf das notwendige Maß. Die Baufenster werden an die topographischen Gegebenheiten angepasst und die Höhenentwicklung der Gebäude wird begrenzt. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird entsprechend den Vorgaben des Wassergesetzes in Retentionsanlagen gepuffert und soweit wie möglich versickert.

Zum Landschaftsschutzgebiet wird durch die Privaten Grünflächen bzw. Maßnahmenflächen ein Puffer geschaffen. Die vorhandenen Vegetation an der Böschung im Osten, welche auch die Grenze des Wasserschutzgebietes bildet, wird erhalten und durch Gehölzpflanzungen in ihrer Qualität entwickelt. Die Vegetationsstreifen werden durch standorttypische Gehölzpflanzungen bez. Obstbäume aufgewertet. Auf den privaten und öffentlichen Freiflächen werden zur inneren Durchgrünung heimische Gehölze verwendet. Durch eine lockere Stellung der Gebäude wird der Kaltluftabfluß von den höher gelegenen Wiesenbereichen nicht nachhaltig behindert.

5.1.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BEGRÜNDUNG

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt durch die Gegenüberstellung von beeinträchtigten Flächen und Flächen für Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes. Für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs dient der Eingriff in das Schutzgut Boden. Für das Grundstück Nr. 9 schafft der Bebauungsplan kein zusätzliches Baurecht im Vergleich zum bestehenden § 34 Status, hier wird kein Eingriff angenommen.

Eingriffsflächen:	Bebauung	ca. 1.460m ²
	Nebenanlagen gem. §§ 14, 19 BauNVO (50%)	ca. 730m ²
	Straßen (+ Verkehrsgrün)	ca. 860m ²
	-----	-----
	VERSIEGELTE FLÄCHEN	ca. 3.050m ²
	-----	-----
Ausgleichsflächen:	Böschungsgehölze auf Extensivgrünland (M 1) (teilw. Bestand)	ca. 1.450m ²
	Ortsrand mit Obstbäumen (M2)	ca. 990m ²
	Fläche mit Pflanzbindung auf Baugrundstücken	ca. 1550m ²
	-----	-----
	AUSGLEICHSFLÄCHEN	ca. 3.990m ²

Dem Eingriff in ca. 3.050 m² Boden durch Versiegelung und weiteren ca. 800 m² durch Abgrabung ist auch angesichts der Vorbelastung des Bodens durch die landwirtschaftliche Vornutzung im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen (in Anlehnung an Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 1994). Der Ausgleich erfolgt im Bereich der Böschungen (M1) sowie als Streuobstwiese (M2) und der Fläche mit Pflanzbindung und bedeutet eine Extensivierung und naturbetonte Entwicklung von Flächen, deren landschaftliche Funktionen bislang durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt waren. Auf diesen Flächen können auch Eingriffe in die übrigen Schutzgüter des Naturhaushaltes ausgeglichen werden. Die Maßnahmen werden zwischen Gemeinde und Eigentümer vertraglich abgesichert).

Die Entlastungswirkung entspricht damit einem Ausgleichsverhältnis von ca.1:1 für das Schutzgut Boden (3.850 m² Beeinträchtigung / 3.990 m² Maßnahmenfläche + Fl. zum Anpflanzen v. Bäumen und Sträuchern).

Die festgesetzten Maßnahmen und Grünflächen bewirken gemeinsam mit den vorgesehenen Gehölzpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und im Bereich der Baugrundstücke eine landschaftstypische Einbindung und Wiederherstellung von naturraumtypischen Landschaftsbildbereichen.

5.1.5 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

Durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen im Bereich des neuentstehenden Siedlungsrandes (Böschung und Streuobstwiese) kann der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Unter Anrechnung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen im Naturraum.

5.2 Auswirkungen auf den Verkehr

BEGRÜNDUNG

Der Anschluß an die bestehende Straße am Heusack kann an der vorgesehenen Stelle hergestellt werden. Die Erschließung ist sowohl aus technischer als auch aus finanzieller Sicht sichergestellt.

5.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung über das bestehende örtliche Netz ist gewährleistet. Das Wasserdargebot ist ausreichend vorhanden. Das Gebiet ist bezüglich seiner künftig anfallenden Schmutzwasser in die Gesamtplanung der Gemeinde aufgenommen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zu den Abwasserleitungen der Stadt Ravensburg (im Bereich der Ortschaft Eschach) zur Kläranlage Langwiese in Mariatal. Die bestehende Kläranlage ist leistungsmäßig darauf ausgerichtet. Im Gebiet wird zur Oberflächenwasserbeseitigung ein modifiziertes Trennsystem festgesetzt.

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird seitens der EnBW Regional AG sichergestellt. Zur weiteren Energieversorgung werden im Plangebiet durch die Technischen Werke Friedrichshafen Gasversorgungsleitungen verlegt.

6. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde nachfolgende Kosten (brutto incl. MwSt. und Baunebenkosten). Diese sind im Finanzplan 2002 eingestellt.

Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln.

- Kanal und Straßenbau _____	370 T€
- Wasserleitung _____	60 T€
- Verkehrsgrün und Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde _____	6 T€
- Erschließungskosten _____	426 T€

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

7. PLANUNGSSTATISTIK

- Fläche Geltungsbereich _____	1,00 ha	100 %
- Nettobauland Wohnen _____	0,62 ha	62 %
davon Flächen z. Anpflanzen v. Gehölzen _____	0,16 ha	

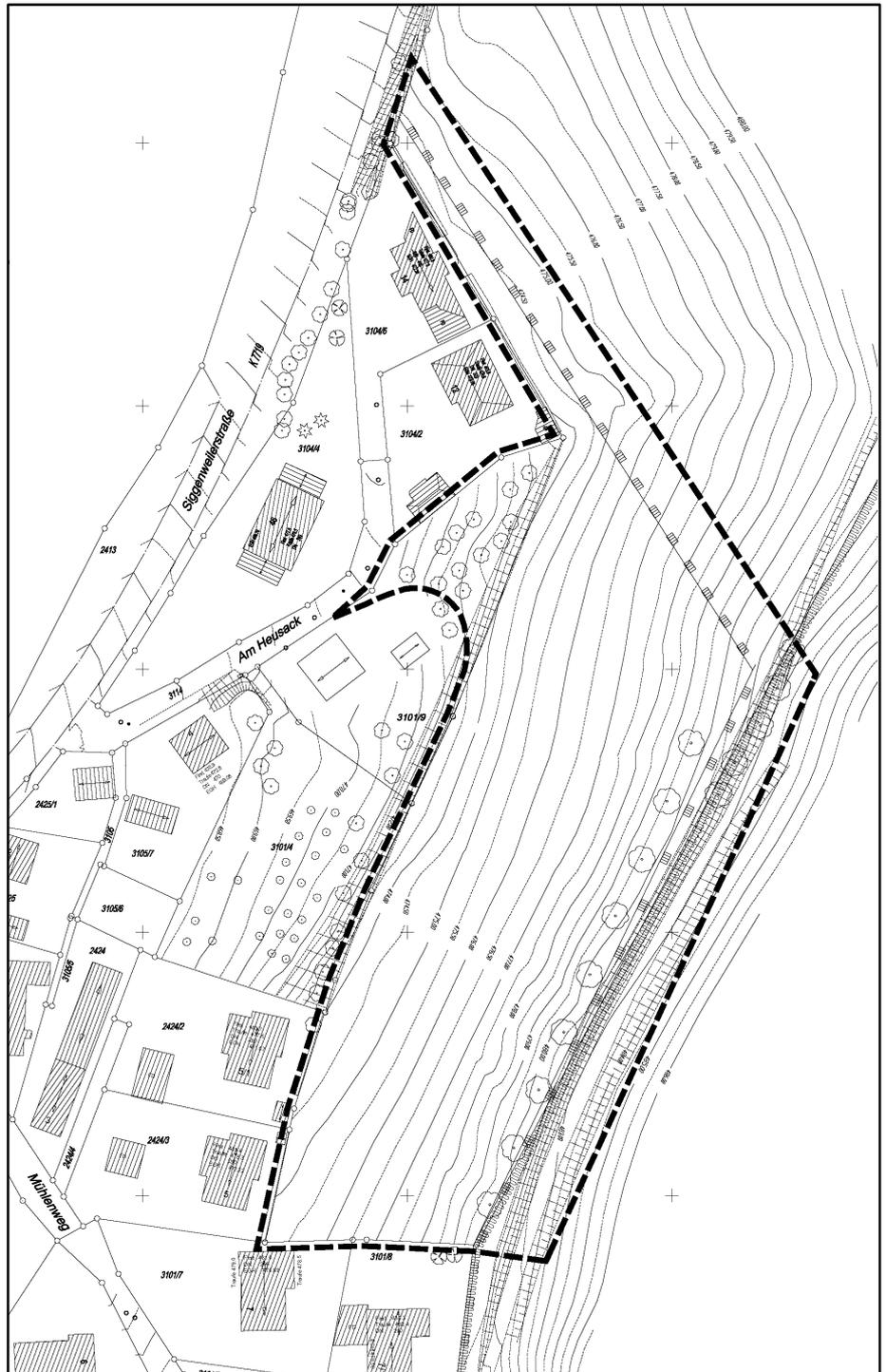
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "MÜHLEBACH - OST"

GEMEINDE MECKENBEUREN / BODENSEE-KREIS

RECHTSGRUNDLAGEN, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

01. 02. 2006

VORLAGE ZUM SATZUNGSBESCHLUSS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO "MÜHLEBACH – OST"

GEMEINDE MECKENBEUREN / BODENSEEKRIS

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. 08. 1995
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. 12. 2004

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. 07. 2000

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt die nachfolgenden Grundstücke: Flst. Nr. 3101/9 und das Teilflurstück 3104/1.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Dach

1.1.1 In den Gebietstypen WA1 bis WA3 sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Einträgen im Lageplan zulässig. Satteldächer sind mit beidseitig gleichgeneigten Dachflächen auszuführen.

Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind mit Flachdach auszuführen.

1.1.2 Dachvorsprünge bei Satteldächern und Pultdächern mindestens 50 cm.

1.2. Dachaufbauten / Widerkehre

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern und Pultdächern ab 30° Dachneigung zulässig als Kasten- bzw. Schleppgaupen bis insgesamt max. 1/3 der zugehörigen Dachlänge;

Einzelbreite max. 2,5 m, Abstand mind. 0,5 m zum First.

Widerkehre sind nur bei Satteldächern zulässig, Breite max. 3,0 m, Mindestabstand zum First 0,5 m senkrecht gemessen.

1.3 Dacheindeckung

Sattel- und Pultdächer sind mit Dachziegeln bzw. Dachstein in den Farbtönen naturrot / braun / grau auszuführen.

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

1.4 Fassade

Als Materialien für die Fassaden sind Putz und Holz (Holzschalung) zulässig. Für

Wandanstriche sind gebrochene Farben zu verwenden. Leuchtende Farben sind unzulässig.

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

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Einfriedigungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin nur als hinterpflanzte Laubhecken oder als Holzzaun bis insgesamt max. 100 cm Höhe (incl. Sockelmauer) über Oberkante Verkehrsfläche zulässig. Entlang der Verkehrsflächen müssen evtl. Einfriedigungen mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze angeordnet werden. Auf ein entsprechendes Freihalten der Sichtwinkel bei Hofeinfahrten ist zu achten.

Die Einfriedigungen sind als lockere Laubhecken mit Spanndraht oder als Staketenzaun (mit Latten und Hinterpflanzung) evtl mit Sockelmauern auszuführen.

Nicht zulässig sind Steine, Betonformsteine, werkstoff-imitierende Materialien, Mauern, Stacheldraht sowie Einfriedungen mit geschnittenen Nadelbaumhecken (Thuja, Fichte, Scheinzypresse etc.) oder Anpflanzungen mit Nadelbäumen.

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

2.2 Stellplätze und Zufahrten

Die privaten Zufahrten und nicht überdachten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflasterungen mit offenen Fugen, Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Kies etc.)

2.3 Freiflächen

2.3.1 Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit Bäumen und Sträuchern entsprechend den Artenlisten (Anhang) zu bepflanzen. Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind extensiv zu bewirtschaften.

2.3.2 Geländeänderungen sind nur in unbedingt erforderlichem Maß zulässig wie z.B. für die Erstellung der Erschließungsstraße sowie die höhenmäßige Anpassung der Hausvorbereiche an den öffentlichen Verkehrsraum. Diese Anschlußflächen sind durch Auffüllung bzw. Abgrabungen an die Verkehrsflächen anzugleichen. Die dadurch neu entstehenden Böschungen auf den privaten Grundstücken dürfen nur in weicher Modellierung erfolgen (Böschungsneigung max. 1:3).

Ergänzende Festsetzung für WA3:

Das geplante Gelände darf am Hausgrund max. 3,0 m unter der zulässigen EFH liegen.

2.3.3 Stützmauern zur Abfangung des Geländes sind straßenseitig nur zulässig im Abstand von mind. 3,0 m zur Straße bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,3 m sowie an den sonstigen Gebäudeseiten bis 3,0 m vor Hausgrund bis max. 1,3 m Höhe. Stützmauern sind zu begrünen. Mauern oder Hangbefestigungen aus Betonformsteinen sind unzulässig.

3. STELLPLÄTZE § 74 (2) 2 LBO

3.1 Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze erforderlich. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

3.2 Stauräume mit mind. 5,0 m Tiefe vor den Garagen werden für den Stellplatznachweis angerechnet.

4. NIEDERSpannungsLEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

4.1 Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

BEGRÜNDUNG

Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu dienen, das beabsichtigten Gestaltungsziel eines regional-typischen Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen und den zukünftigen Bauherren einen gemeinsamen Rahmen und ein Mindestmaß an Planungssicherheit gegenüber den Nachbarn zu geben. In dem abgesteckten Rahmen ist genügend Freiraum für die individuelle Gestaltung enthalten.

Die getroffenen **Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude** sind erforderlich zur gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild. Bei den aufgeführten Merkmalen wird Bezug genommen auf die gewachsene ländliche Baustruktur des Ortes sowie auf das benachbarte denkmalgeschützte Schloß.

Die **Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen** unterstützen die Umsetzung die Kompensation des Eingriffs nach § 1a BauGB. Die Gebote zur Gestaltung der privaten Grünflächen vor allem im Anschlußbereich zur freien Landschaft und zur Bestandsbebauung, zur Erhaltung des natürlichen Geländes sowie zur Art der Einfriedungen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet. Die ergänzende Festsetzung bzgl. der Geländeänderungen für das WA3 soll verhindern, daß talseitig eine 3-geschossige Fassade in Erscheinung tritt. Die Begrenzung der versiegelten Flächen erfolgt aus Umweltschutzgründen. Das Verkabelungsgebot von Niederspannungsfreileitungen wird mit dem Schutz des Ortsbildes, insbesondere auch im Hinblick auf das benachbarte denkmalgeschützte Schloß begründet.

Die Festsetzung von mind. 1,5 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund auswärtiger Infrastruktur und Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Zudem existiert in diesem Gemeindeteil lediglich ein begrenztes Angebot an öffentlichem Personennahverkehr. Die Haushalte sind daher i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind aufgrund der angestrebten sparsamen Erschließungsfläche angesichts der Hanglage des Plangebiets begrenzt.

Hinweis: Der Lageplan des Bebauungsplanes " Mühlebach-Ost " enthält Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO.

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn, den

Gebilligt vom Gemeinderat:
Meckenbeuren, den

.....
Fakler-Binder, Dipl.-Ing. SRL

.....
Bürgermeister Weiß