

# Gemeinde Meckenbeuren

## Bebauungsplan

### `Reute Nord`

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –  
Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



**Anlage:** Natura-2000-Vorprüfung zum FFH-Gebiet Nr. Nr. 8323341 –  
Schussenbecken und Schmalegger Tobel

FFH-Verträglichkeitsprüfung Umlegung Ramsbach und  
Anlage eines Pufferbeckens (Planungsgruppe  
LandschaftsArchitektur + Ökologie, Ostfildern, 22.01.2010 /  
Artenschutzfachlicher Beitrag, Fischereibiologe Ralf  
Haberbosch, Tett nang)

**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner SRL  
Aufkircher Straße 25  
88662 Überlingen / Bodensee  
[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



Rechtsgrundlagen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), unter Berücksichtigung des § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

## **Satzung**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom 27.07.2016
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 27.07.2016

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom 27.07.2016

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

### 1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

##### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

##### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

##### 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Gesamthöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

##### 1.2.4.1 Gesamthöhe der Gebäude

Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt:

- ein- und zweigeschossige Bauweise = Gesamthöhe max. 9,50 m.

#### **1.2.4.2 Wandhöhe**

Die Mindest-Wandhöhe beträgt:

- 4,75 m

Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Rohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt Wandhaut / Oberkante Dachfläche.

#### **2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

##### **2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**

Zulässig sind Einzelhäuser gem. § 22 (2) BauNVO.

##### **2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Gem. § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile in geringfügigem Umfang zulässig ist = maximale Tiefe 1,50 m, maximale Breite 5,00 m.

#### **3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **4.0 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohneinheiten ist begrenzt auf

- 2 Wohneinheiten je Einzelhaus

#### **5.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe darf maximal 0,30 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird im Schnittpunkt des Baufensters auf dem jeweiligen Baugrundstück.

#### **6.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen, und Carports sind innerhalb der Baufenster und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der äußeren Straßenkante einhalten. Bei einem Abstand von der Straßenkante zur Garagen- bzw. Carporteinfahrt von 5 m kann dieser als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen, wenn Garage bzw. Carport und vorgelagerter Stellplatz derselben Wohneinheit zugeordnet sind.

Wenn der Stauraum zwischen Straßenkante und Garage weniger als 5,00 beträgt, ist ein automatischer, fernbedienbarer Toröffner vorzusehen.

Auf den Baufeldern 8 – 11 müssen die Längsseiten (Seiten ohne Einfahrtmöglichkeit) der Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 0,50 m zur äußeren Straßenkante einhalten.

Abstellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

## **7.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baufenster und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

## **8.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

### **8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Spielplatz,
- Aue des Ramsbaches

festgesetzt. Sie sind gem. Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Für Baumpflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 12 – 14 cm zu verwenden.

### **8.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

## **9.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

### **9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Von den im Plan dargestellten Standorten darf um bis zu 5 m abgewichen werden.

Auf den Baufeldern 1 – 5 ist jeweils mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzenliste auf der der Grundstraße zugewandten Grundstücksseite zu pflanzen.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Es wird ein Stammumfang von mindestens StU 12/14 festgelegt.

#### **10.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den neu zu verlegenden Regenwasserkanal einzuleiten und wird von dort in eine außerhalb des Plangebietes gelegene Retentionsfläche abgeführt.

#### **11.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

##### **11.1 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse**

Im Plangebiet sind innerhalb der ausgewiesenen Öffentlichen Grünfläche entlang des Ramsbach Nisthilfen unter fachlicher Aufsicht wie folgt anzubringen:

- 3 St. Nisthöhlen für Vögel (Nisthöhle 1B, Fa. Schwegler), Fluglochweite 32 mm, Anbringungshöhe 2,5 – 3,5 m, Ausrichtung der Flugöffnungen Ost/ Süd-Ost)
- 3 St. Fledermaus-Nisthilfen (Flachkasten 1FF, Fa. Schwegler), Anbringungshöhe 5,00 m, mit freier Anflugschneise.

#### **12.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

##### **12.1 Bodenschutz**

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

##### **12.2 Außenbeleuchtung**

Für erforderliche Außenbeleuchtungsanlagen sind streulichtarne, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden und die Installation so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt. Die Beleuchtung soll von der Aue des Ramsbaches weg gerichtet sein.

## Hinweise

### 1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### 2. Baugrunduntersuchungen

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse mit eventuell notwendiger Hangentwässerung gemacht werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Ebenso stellt das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser die Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

### 4. Freiflächen

In jedem Baugesuch ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.



## **5. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

## **6. Erdaushub / Bodenschutz**

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

## **7. Kabel, Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Stromversorgung**

Die geplanten Gebäude werden mit Niederspannungskabeln angeschlossen. Aus diesem Grund wird es erforderlich, auf öffentlichem Grund Kabel (0,4 und 20 kV) zu verlegen und entlang der öffentlichen Straßen und Wege, auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m, Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

## **8. Telekommunikationslinien**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

#### **9. Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereichs beträgt dort 430,00 m ü. NN. Das Plangebiet liegt ebenfalls im Schutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen für den Verkehrsflughafen. Dessen Bezugshöhe liegt bei ca. 445,00 m ü. NN. Bau- und Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen u. ä. Baugeräte, die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen und die Bezugshöhen der Schutzbereiche überschreiten, bedürfen luftrechtlicher Genehmigungen gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG.

#### **10. Schutz der Avifauna**

Erforderliche Baumfäll- und Rodearbeiten sind außerhalb der gesetzlichen Ausschlusszeiten (01.03. - 31.09.) durchzuführen.

Am 27.07.2016 als Satzung beschlossen.

Schmid  
Bürgermeister

**- Pflanzenliste -**

**1. Laubbäume 1. + 2. + 3. Ordnung für Pflanzungen entlang der Straßen, im Bereich von Stellplätzen und für Grünflächen**

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Roßkastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium + avium „Plena“	Vogelkirsche + gefülltblühende Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle

**2. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen für Baugrundstücke und Grünflächen**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

**\* = nicht im Bereich von Spielflächen**

**3. Geschnittene Hecken für Baugrundstücke**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

#### 4. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

#### 5. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Baugrundstücke

Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende	
Vinca minor	Immergrün
heimische Stauden, z.B.	
Lamium maculatum	Taubnessel
Ranunculus acris	Hahnenfuß
u.a.	

#### 6. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation  
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

#### 7. Gehölze entlang des Ramsbaches

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Viburnum opulus	Schneeball

## Örtliche Bauvorschriften

### **gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Reute Nord", Gemeinde Meckenbeuren**

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren als Satzung beschlossen.

#### **Inhalt:**

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen
- 4.0 Antennen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen
- 6.0 Elektrische Freileitungen

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Reute Nord" entspricht.

#### **2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

##### **2.1 Baukörper**

Die Baukörper sind in rechteckiger und geschlossener Form zu erstellen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig.

##### **2.2 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind:

- Satteldächer,
- Walmdächer,
- Zeltdächer,
- versetzte Pultdächer mit durchlaufendem First,

Die zulässige Dachneigung beträgt 28° - 40°.

Für Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:

- Satteldächer, Dachneigung 20° - 35°,
- Pultdächer, Dachneigung 15° - 25°,
- Flachdächer.

Flachdächer sind nur als begrünte Dächer mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm zulässig.

### **2.3 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune, graue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig.

### **2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sind nur zulässig bei Satteldächern ab 32° Dachneigung als:

- Schleppgaupen,
- Giebel-,/ giebelständige Gaupen mit Satteldach.

Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Der Ansatzpunkt der Gaupen muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgaupen, sind unzulässig.

### **2.5 Fassaden- und Wandgestaltung**

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

### **2.6 Farbgestaltung**

Nicht zulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

## **3.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

In den dem Ramsbach zugewandten Grundstücksteilen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf  $\frac{1}{3}$  der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenabschnittes und eine Gesamthöhe von 40 cm nicht überschreiten. Als Beschriftung sind nur Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als  $1,5 \text{ m}^2$  Größe. Die Addition mehrerer Werbeanlagen ist einheitlich zu gestalten und darf insgesamt die Hälfte der Fassadenbreite bzw. der Breite des Fassadenabschnittes nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen, die mehr als 0,3 m vor die Wandfläche der Fassade treten und Großflächenwerbung mit einer Größe von mehr als  $1,5 \text{ m}^2$ .

Für beleuchtete Werbeanlagen sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden und die Installation so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

#### **4.0 Antennen ( § 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

#### **5.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die vorhandene Topographie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden sind im Bauantrag durch entsprechende Schnitte darzustellen.

Stützmauern und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Verhältnis von 1 : 2 oder flacher zu den angrenzenden Nachbargrundstücken abzuböschten.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster). Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstrasse zulässig.

#### **5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen, Sichtschutzelemente**

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht bzw. Drahtgitter mit Hinterpflanzung oder aus Holzlatten bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 über endgültigem Gelände zulässig.

Sichtschutzelemente sind lediglich zulässig als

- baulicher Sichtschutz (Materialien: Holz, Steine, Gabionen, textile Elemente, Metall, Glas, Rankgerüste) mit einer maximalen Länge eines geschlossenen Elements von 3,00 m. Zwischen zwei Elementen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m vorzusehen. Die maximale Höhe beträgt 1,80 m über dem endgültigen Gelände. Die Verwendung von Betonformsteinen / Betonpflanzsteinen ist ausgeschlossen.

- Natürlicher (lebender) Sichtschutz: Sträucher, Gräser, Stauden, Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m über dem endgültigen Gelände.

Einfriedungen sind mit einem Abstand zum Gelände hin von mindestens 15 cm für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Mit Sichtschutzelementen muss ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden. Zur Vermeidung eines Riegeeffekts dürfen jedoch maximal 60 % der Grundstücksgrenzen mit Sichtschutzelementen bebaut / bepflanzt werden.

## **5.2 Abfallbehälter**

Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche und / oder Bepflanzungsmaßnahmen so zu integrieren, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

## **6.0 Elektrische Freileitungen**

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

Am 27.07.2016 als Satzung beschlossen.

Schmid  
Bürgermeister



## Begründung

### Inhalt:

- **Begründung**
  1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
  2. Planerfordernis + Planungsziele
  3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
    - 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
    - 3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
    - 3.3 Verfahren nach § 13a BauGB
  4. Bestand / Nutzung
    - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
    - 4.2 Hochwasser
    - 4.3 Denkmalschutz
  5. Planung
    - 5.1 Erschließung
    - 5.2 Ver- und Entsorgung
    - 5.3 Bauschutzbereich für den Flughafen Friedrichshafen
  6. Geschützte Arten
    - 6.1 FFH-Gebiet
  7. Kosten
  8. Flächenbilanz / Flächenverfügbarkeit

## 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Reute der Gemeinde Meckenbeuren / Bodenseekreis und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,86 ha.

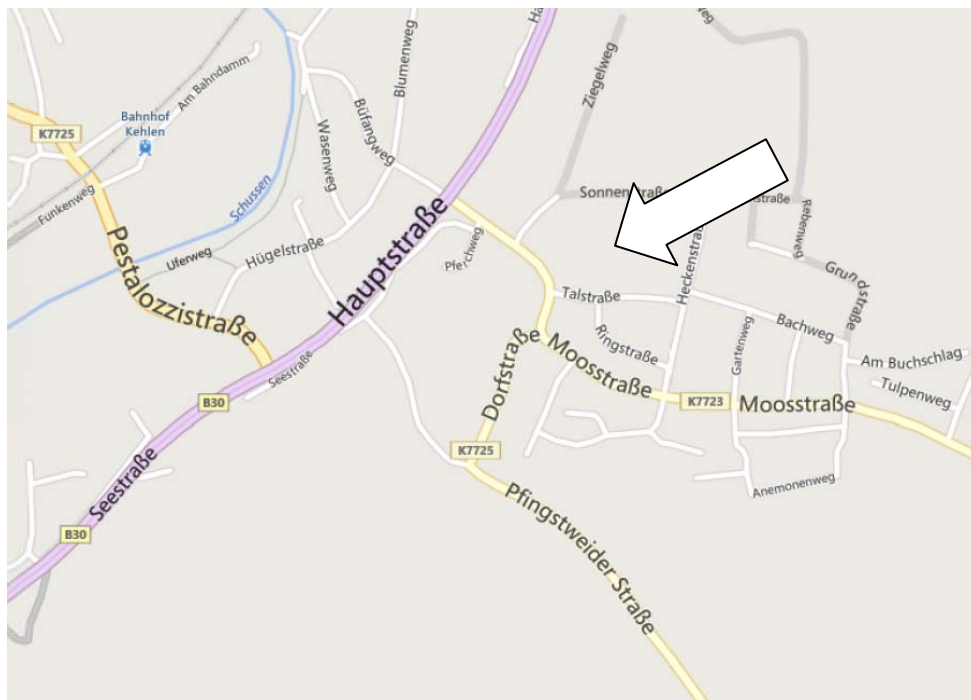
Es wird begrenzt

- Im Norden von der Sonnenstraße,
- im Westen von der Heckenstraße,
- im Süden vom Ramsbach, der entlang der südlichen Grenzen der an der Grundstraße liegenden Grundstücke verläuft,
- im Osten von bebauten Grundstücken.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

- |                           |   |  |
|---------------------------|---|--|
| • Fl. St. Nr. 983         | - | unbebaute Freifläche an der Grundstraße. |
| • Fl. St. Nr. 988         | - | unbebaute Freifläche an der Grundstraße, |
| • Fl. St. Nr. 989         | - | unbebaute Freifläche an der Grundstraße, |
| • Fl. St. Nr. 995         | - | Rebenweg,                                |
| • Fl. St. Nr. 999         | - | Bauplatz, unbebaut,                      |
| • Fl. St. Nr. 1000        | - | Bauplatz, unbebaut,                      |
| • Fl. St. Nr. 1001 (Teil) | - | Grundstraße,                             |
| • Fl. St. Nr. 1002        | - | unbebaute Freifläche am Rebenweg,        |

Das Gebiet weist eine südorientierte Hanglage auf und fällt von ca. 414.00 m ü. NN im Norden auf bis zu ca. 410.00 m ü. NN im Süden.



Auszug aus dem Ortsplan (ohne Maßstab)

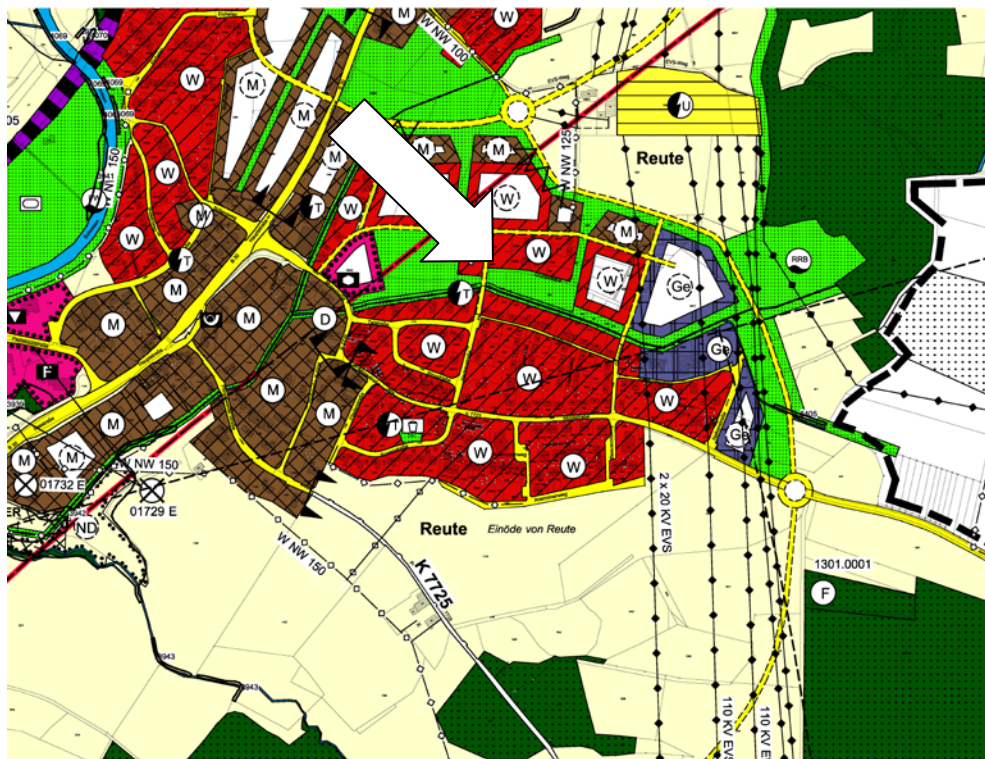
## 2. Planungserfordernis + Planungsziele

In der Gemeinde Meckenbeuren gibt es – wie in der ganzen Bodenseeregion – nach wie vor eine lebhaft Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Dabei ist die Gemeinde bemüht, innerhalb bestehender Baugebiete bevorzugt innerörtliche Potentiale zu entwickeln. Ein solches stellt das vorliegende Plangebiet dar, es handelt sich um unbebaute bzw. aufgelockert bebaute Grundstücke im weitgehend bebauten Siedlungsgefüge von Reute.

Gleichzeitig wird der am südlichen Rand des Plangebietes verlaufende Ramsbach deutlich aufgewertet. Er soll künftig mäandrierend innerhalb eines Grünzuges verlaufen, das bestehende kastenförmige Profil wird abgeflacht und aufgeweitet. Ein öffentlicher Fußweg stellt die Grenze zwischen Grünzug und privaten Baugrundstücken dar. An der Grundstraße weitet sich der Grünzug zu einer Spielfläche auf.

## 3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren ist der Geltungsbereich größtenteils als Wohnbauflächen und im Süden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Mit der vorliegenden Planung wird mit einer Bauzeile südlich der Grundstraße in diese Grünflächen eingegriffen. Die beanspruchte Fläche ist jedoch nicht erheblich, so dass die Planung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

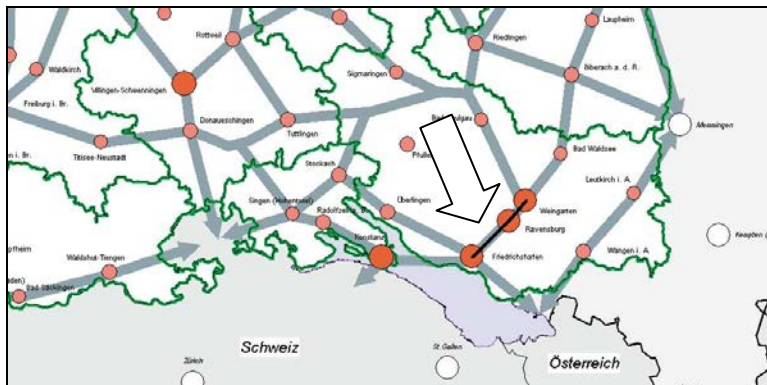
Meckenbeuren ist dem „Verdichtungsraum Bodensee mit besonderer struktureller Prägung“ und dem Mittelbereich Friedrichshafen zugeordnet und liegt an der Landesentwicklungsachse „Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten“.

Als Grundsatz wird für die Verdichtungsräume u. a. festgelegt:

#### 2.2.2.1

*„Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.“*

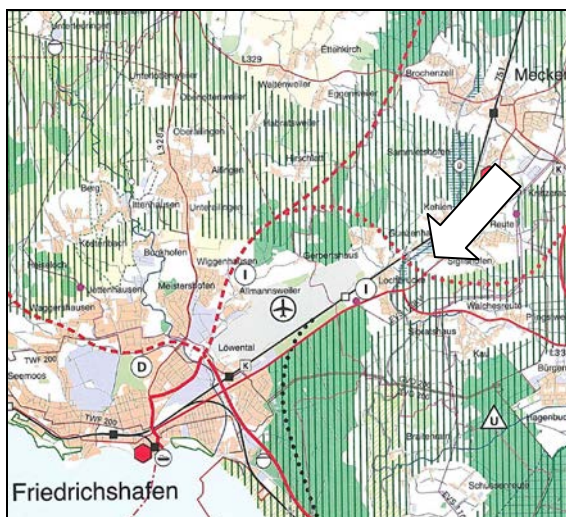
Die vorliegende Planung entspricht dem Grundsatz, Meckenbeuren als Wohnschwerpunkt zu sichern und weiterzuentwickeln.



Darstellung der Landesentwicklungsachse im LEP (ohne Maßstab)

### 3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge und außerhalb der ausgewiesenen Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

### 3.3 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die darin genannten Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu, insbesondere das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

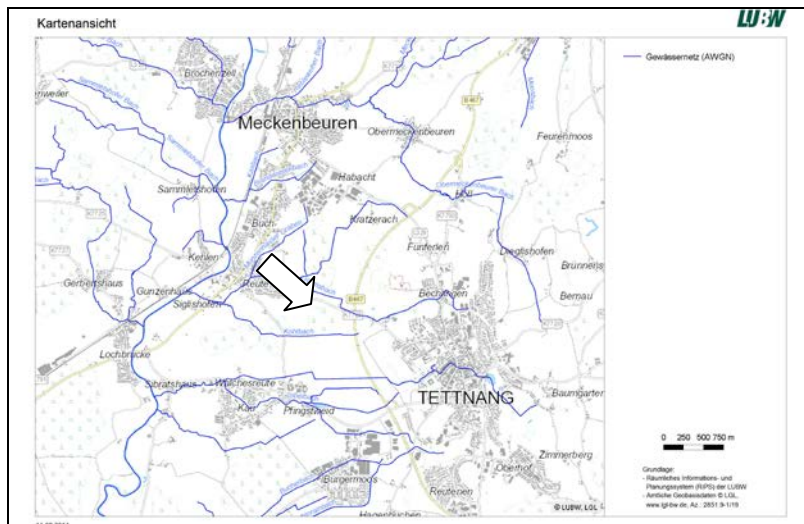
Das Plangebiet ist nördlich der Grundstraße teilweise bebaut und soll in diesem Bereich behutsam nachverdichtet werden. Der überwiegende Teil der geplanten Bebauung stellt den Lückenschluss zwischen dem Bestand im Norden des Geltungsbereichs und der im Süden an das Plangebiet angrenzenden Bebauung dar. Die Erschließung kann problemlos über das vorhandene Straßennetz und die ausgewiesene, aber im Plangebiet noch nicht ausgebaute Grundstraße erfolgen. Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Sie unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 zum UVPG.

Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nutzungsbedingt durch die zusätzliche Bodenversiegelung und möglicherweise durch die Entfernung einzelner Gehölze. Dabei handelt es sich überwiegend um Ziergehölze und vereinzelt Obst-Halbstämme. Gleichzeitig wird der Ramsbach und dessen Umfeld deutlich aufgewertet.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

#### 4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet ist teilweise mit kleineren Wohnhäusern bebaut. Die nicht bebauten Flächen werden als Hausgärten, Kleingärten oder Obstwiese genutzt. Entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft der Ramsbach.



**Gewässerkarte (ohne Maßstab)**

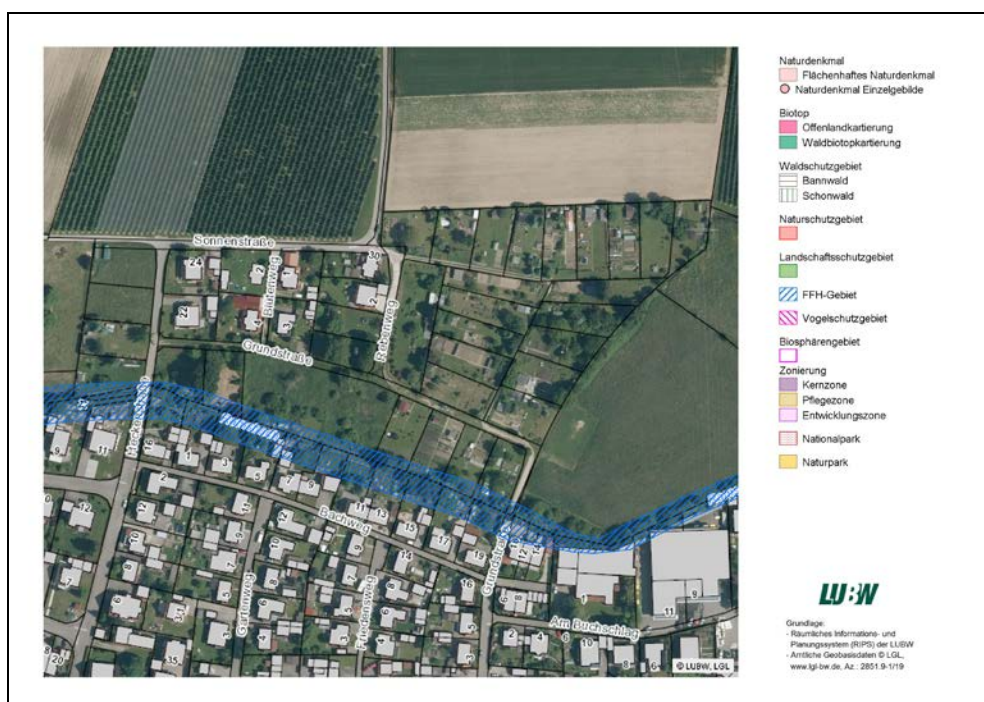




Luftbild

#### 4.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Die Flächen entlang des Ramsbaches sind Teil des FFH-Gebietes Nr. 8323341 - Schussenbecken und Schmalegger Tobel. Es handelt sich um ein „Zusammenhängendes Fließgewässersystem mit Gräben, naturnahen und ausgebauten Bächen, naturnahen und ausgebauten Flussabschnitten, zwei Waldgebiete mit Buchenwald, Hangmischwald und ehemaligem Hartholzauenwald, sowie Stillgewässer und Niedermoorkomplexe“. Aufgrund seines schmalen und kastenförmig tief eingeschnittenen Bachlaufs nimmt das Gewässer im Bereich des Plangebietes derzeit nur eingeschränkt ökologische Funktionen wahr.



LUBW-Kartierung (ohne Maßstab)

#### 4.2. Hochwasser

Entlang des Ramsbaches ist eine Überflutungsfläche HQ 100 dargestellt, von der die ausgewiesenen Bauflächen jedoch nicht berührt sind.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (ohne Maßstab)

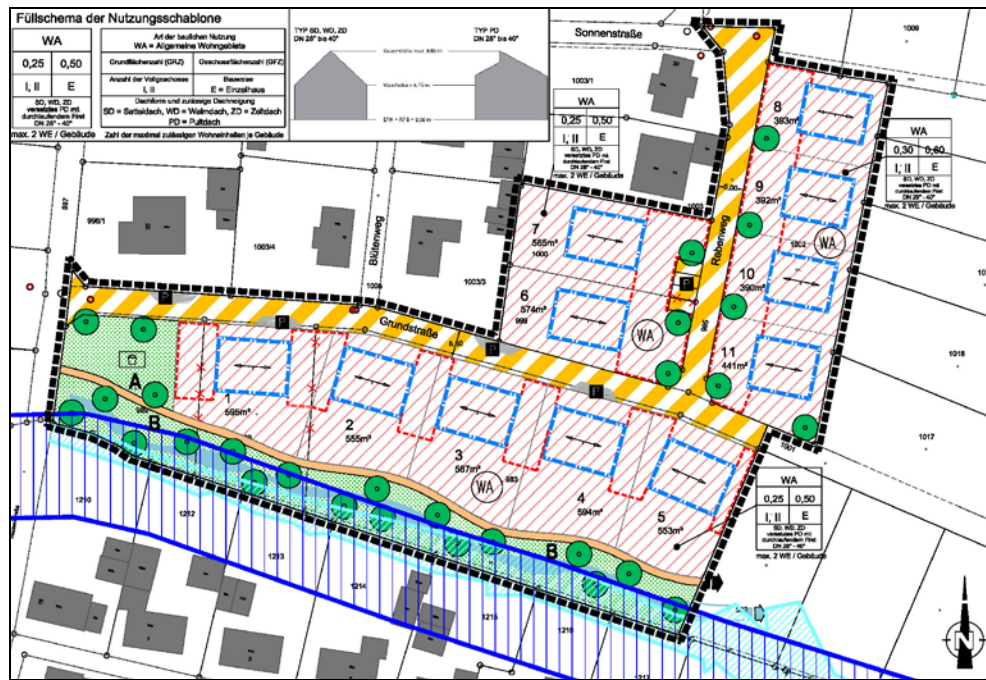
#### 4.3. Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler. Es gibt keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden, Objekten oder Anlagen.

### 5. Planung

Entlang der Grundstraße werden 5 Baugrundstücke für freistehende zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser ausgewiesen, die Grundstücksgrößen betragen ca. 550 – 600 m<sup>2</sup> = Quartier A. Zwei ähnlich große Grundstücke liegen an der Einmündung des Rebenweges in die Grundstraße = Quartier B. Weitere vier knapper geschnittene Baugrundstücke (ca. 390 – 440 m<sup>2</sup>) finden sich an der Ostseite des Rebenweges = Quartier C.

Die bislang geradlinig entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufende Trasse des Ramsbaches wird etwas nach Norden verschoben und verläuft künftig innerhalb eines Grünzuges. Ein öffentlicher Fußweg bildet die Abgrenzung zwischen der öffentlichen Grünfläche und den privaten Baugrundstücken. Eine weitere öffentliche Grünfläche ist als kleiner Spielplatz am südwestlichen Rand des Plangebietes ausgewiesen.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

Die Bauflächen werden ausgewiesen als

- **WA = Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO

Dieser Gebietstyp entspricht den angrenzenden Nutzungen und der angestrebten Struktur des Baugebietes. Dabei sollen die gem. § 4(3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig sein, weil sie den Charakter eines hochwertigen, familiengerechten Wohngebietes beeinträchtigen könnten und die Erschließungssituation mit verkehrsberuhigten Wohnstraßen überfordern würde.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die ausgewiesenen Werte ermöglichen eine flexible, bis zu zweigeschossige Bebauung innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen, sichern aber gleichzeitig eine angemessene Freiraumstruktur.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zugunsten einer bedarfsgerechten, flexiblen Bauweise ist die ein- oder zweigeschossige Bauweise zulässig. Während die eingeschossige Bauweise großzügiges Familienwohnen auf zwei Ebenen zulässt, können bei der zweigeschossigen Bauweise zwei gleichwertige Grundrisse mit jeweils einer Wohneinheit entstehen.

- **Zahl der Wohneinheiten**

Zur Vermeidung einer quartier-untypischen Verdichtung sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Damit wird trotzdem generationenübergreifendes Wohnen ermöglicht.

- **Baugrenzen**

Für jedes Baugrundstück ist ein eigenes Baufenster ausgewiesen. Damit soll die angestrebte städtebauliche Struktur gesichert werden.



- **Höhe der baulichen Anlagen**

Sie ist mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt und lässt damit die eingeschossige Bauweise mit steilem geneigtem Dach oder die zweigeschossige Bauweise mit geringerer Dachneigung zu.

- **Mindestwandhöhe**

Sie beträgt 4,75m und soll zu große, unverträgliche 'Sprünge' in der Höhenentwicklung benachbarter Gebäude verhindern.

Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

- **Flächen für Nebenanlagen und Garagen**

Sie sind zwischen den einzelnen Baufenstern bzw. im direkten Anschluss ausgewiesen und sollen dazu beitragen, dass diese Einrichtungen konzentriert auf den Baugrundstücken und nicht über das ganze Baugebiet verteilt angelegt werden.

- **Öffentliche Grünflächen**

als Spielplatz am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches und als naturnahe Bachaue / Grünzug entlang des Ramsbaches. Der Grünzug wird durch einen öffentlichen Gehweg zu den privaten Baugrundstücken abgegrenzt. Der Ramsbach verläuft künftig mäandrierend innerhalb des Grünzuges und wird mit flachen Böschungen und einer kiesigen Sohle versehen.

- **Pflanzgebote für Bäume**

sind innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen und auf den privaten Baugrundstücken ausgewiesen. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, dass je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein weiterer Baum zu pflanzen ist. Auf den Baufeldern 1 - 5 sind die Pflanzgebote nicht zeichnerisch sondern textlich festgesetzt, mit dem Ziel, dass entlang der Straße je Grundstück mindestens ein Baum gepflanzt wird. Insgesamt tragen die Baumpflanzungen zur Gliederung des Siedlungsbildes bei und übernehmen siedlungsökologische Funktionen (Lebensraum, Kleinklima).

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / öffentliche Stellplätze**

als verkehrsberuhigte Anliegerstraßen / Wohnstraßen. Die neu herzustellende Grundstraße wird mit öffentlichen Pkw-Stellplätzen gegliedert. Weitere öffentliche Stellplätze werden am Rebenweg ausgewiesen.

- **Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung**

Die Entwässerungsplanung sieht die Verlegung eines Regenwasserkanals im Plangebiet vor, in den das Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen eingeleitet wird. Der Regenwasserkanal führt zu einem westlich, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Pufferbecken und gelangt über eine belebte Boden- und eine Filterschicht zur Versickerung. Überschüssiges Wasser wird über einen Notüberlauf gedrosselt in den Ramsbach eingeleitet. Das Pufferbecken ist im Eigentum der Gemeinde Meckenbeuren. Die Entwässerungskonzeption wurde mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt

- **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben anfallenden Aushubmengen sollen möglichst reduziert und ordnungsgemäß verwertet werden. Deshalb ist mit den Bauanträgen ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

Zum Schutz der Insektenwelt sind für erforderliche Außenbeleuchtungsanlagen streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten zu verwenden. Diese Leuchten sollen von der Aue des Ramsbach weg gerichtet sein.

### **Örtliche Bauvorschriften**

werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt. Sie sollen dazu beitragen, dass sich die Neubebauung harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Da Baugebiete, vor allem mit zunehmender Entfernung des Betrachtenden, stark von der Dachlandschaft geprägt sind, werden Vorschriften zur Gestaltung der Dächer erlassen. So sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer mit durchlaufendem First zulässig. Einseitige Pultdächer würden zu unverträglichen Wandhöhen führen und sich nicht in das gewachsene Siedlungsbild einfügen. Dachaufbauten können bei Satteldächern als Schlepp- oder Giebelgaupen ab einer Dachneigung von mindestens 32° realisiert werden.

Für Fassaden sind zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes grelle und glasierte Materialien sowie glänzende oder leuchtende Farben unzulässig,

Da mit den zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2. + 3. BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auch Werbeanlagen verbunden sind, werden hierfür Gestaltungsvorschriften erlassen, um Auswüchse zu vermeiden.

Befestigte Flächen sind, wo immer möglich, zugunsten der Grundwasserneubildung und des Kleinklimas mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Aufgrund des weitgehend ebenen Geländes sind größere Eingriffe in die Topographie nicht erforderlich und daher zu vermeiden.

Einschränkungen bei der Gestaltung von Einfriedungen und Sichtschutzelementen sollen den angestrebten Charakter eines durchlässigen, von Gärten geprägten Wohngebietes sichern, das nicht durch Barrieren, Sichthindernisse und wandartige Abtrennungen verstellt ist.

Zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind Freileitungen unzulässig. Auch sollen je Gebäude maximal je eine terrestrische und eine Satellitenantenne zulässig sein.

### **5.1. Erschließung**

Während die Straßengrundstücke der Heckenstraße, des Blütenweges und des Rebenweges eine ausreichende Breite aufweisen, soll die Trasse der Sonnenstraße mit Blick auf eine mögliche spätere Fortführung nach Osten auf eine Bruttobreite von 6 m erweitert werden.

Die Grundstraße wird mit einer Breite von brutto 5,50 m erstmalig ausgebaut. Versetzt angeordnete Pkw-Stellflächen – evtl. ergänzt mit Baumpflanzungen – sollen das Straßenbild gliedern. An der Westseite des Rebenweges entstehen vier öffentliche Pkw-Stellplätze.

## **5.2. Ver- und Entsorgung**

In der Trasse der neu anzulegenden Grundstraße werden ein neuer Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal, eine Wasserleitung und die weiteren erforderlichen Versorgungsleitungen verlegt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung des örtlichen Kanal- und Leitungsnetzes.

## **5.3. Bauschutzbereich für den Flughafen Friedrichshafen**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereichs beträgt dort 430,00 m ü. NN. Das Plangebiet liegt ebenfalls im Schutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen für den Verkehrsflughafen. Dessen Bezugshöhe liegt bei ca. 445,00 m ü. NN. Die Geländehöhe des Plangebiets liegt zwischen 410,00 und 414,00 m ü. NN. Mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,50 m sind die Bezugshöhen deutlich unterschritten, so dass luftrechtliche Zustimmungen nicht erforderlich werden. Lediglich Bau- und Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen u. ä. Baugeräte, die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen und die Bezugshöhen der Schutzbereiche überschreiten, bedürfen luftrechtlicher Genehmigungen gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG.

## **6. Geschützte Arten**

Grundsätzlich gilt der allgemeine Artenschutz gem. § 43 NatSchG-BW für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen. Gem. § 44 BNatSchG sind darüber hinaus verschiedene Arten besonders geschützt oder streng geschützt. Die artenschutzrechtlichen Regelungen gelten auch für Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB.

Besonders geschützt sind Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie "europäische Vögel" im Sinne der EG-Vogelschutzrichtlinie Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung. Streng geschützt sind Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Die Flächen im Geltungsbereich und seinem Umfeld wurden im Sommer 2014 mehrmals und aktuell letztmals am 22.10.2014 begangen. Dabei gab es zwar keine Hinweise für das Vorhandensein geschützter Arten, die bestehenden Strukturen sind jedoch als potentielle Brut- und Nahrungshabitate sowohl für Vogelarten als auch für Insekten und Kleinsäuger zu bewerten (Wiesen, Gärten, Obstbäume, Gehölzpflanzungen u. a.). Diese Strukturen finden sich auch im Anschluss an das Plangebiet und gehen innerhalb des Geltungsbereichs künftig nicht ersatzlos verloren. Durch die vorgesehene zurückhaltende Überbauung entstehen wieder großzügige zusammenhängende Gartenflächen, die mit dem Grünzug entlang des Ramsbaches ergänzt werden. Eine weitere öffentliche Grünfläche an der Einmündung der Grundstraße in den Heckenweg sowie Pflanzgebote für Bäume tragen zur Neuanlage von Brut- und Nahrungshabitaten bei. Sie sind mittelfristiger Ersatz für entfallende Strukturen, kurzfristig können die im direkten Anschluss an das Plangebiet gelegenen Flächen die durch die Planung gestörten Funktionen übernehmen.

Als Ersatz für entfallende Gehölze ist die Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang des Ramsbach als planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

### **6.1 FFH-Gebiet**

Der Ramsbach liegt innerhalb des FFH-Gebietes Nr. 8323341 - Schussenbecken und Schmalegger Tobel (siehe Pkt. 4.1). Unter anderem kommt die Fischart 'Strömer' vor. Diese Fischart ist insbesondere wegen Gewässerverbauungen gefährdet. Die geplante Umgestaltung des Gewässers muss den Schutzziele des FFH-Gebietes entsprechen.

Von der Planung (Bebauungsplan 'Reute Nord') ist lediglich ein Abschnitt des Ramsbach als Lebensraumtyp 3260 betroffen. Die weiteren, im FFH-Datenbogen genannten Lebensraumtypen (3150, 6210, 6410, 6510, 7220, 7230, 91E0, 9110, 9130, 9160, 9180) kommen im Plangebiet bzw. seinem näheren Umfeld nicht vor.

Für den Ramsbach liegt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung des Büros Schmelzer + Friedemann, Ostfildern, aus dem Jahr 2010 vor, die für die Anlage eines Pufferbeckens und einer Teilumlegung des Ramsbach erarbeitet wurde. Der Untersuchungsumfang umfasst auch den Abschnitt des Ramsbach, der von der vorliegenden Planung betroffen ist. Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung war die Bestandserhebung des Fischereibiologen Haberbosch. Dabei konnte die im Arteninventar des FFH-Gebietes genannte Bachmuschel (*Unio crassus*) oder eine andere Großmuschelart nicht nachgewiesen werden. Von den im Arteninventar aufgeführten Fischarten fand sich lediglich der Strömer (*Leuciscus souffia agassizi*). Im Juni 2016 bestätigte der Fischereibiologe diese Bestandsaufnahme und stellte fest, dass im Zuge von Nacherhebungen keine Veränderungen bzw. neuen Erkenntnisse zu erwarten seien.

Die weiteren im Arteninventar aufgeführten Tier- und Pflanzenarten finden sich im betreffenden Abschnitt des Ramsbaches nicht, entweder weil sie andere Lebensraumtypen benötigen oder die vorhandene Situation ungeeignet ist (z.B. Helm-Azurjungfer).

Für den Lebensraum der Fischart sind bei der vorgesehenen Renaturierungsmaßnahme insbesondere folgende Gesichtspunkte von Bedeutung:

- Gewährleistung der Durchwanderbarkeit des Gewässers,
- strukturreiche Gestaltung des Gewässerbetts,
- Vermeidung der zu starken Aufweitung des Fließquerschnittes,
- Gewährleistung einer ausreichenden Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit auch bei Niedrigwasserabfluss durch Einplanung einer
- Niedrigwasserrinne,
- Gestaltung strömungsberuhigter, unterspülter Uferabschnitte als Wintereinstand,
- ausgeprägte Tiefenvarianz mit Einzelstrukturen bis mind. 1 m Wassertiefe.

Die FFH-Vorprüfung kommt zum Ergebnis dass bei Berücksichtigung dieser Kriterien und einer fachlichen / fischereibiologischen Baubegleitung der Maßnahme Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

## **7. Kosten**

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen der Gemeinde Meckenbeuren Kosten für die Erschließung der Bauflächen, mit Anschluss an das Kanal- und Leitungsnetz. Sie können derzeit noch nicht exakt beziffert werden.

## **8. Flächenbilanz / Flächenverfügbarkeit**

In der vorliegenden Planung werden ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.639 m <sup>2</sup>	= 65%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.255 m <sup>2</sup>	= 15 %
Öffentliche Grünflächen	1.719 m <sup>2</sup>	= 20 %
davon:		
Spielplatz	= 295 m <sup>2</sup>	
Bachaue mit Fußweg	= 1.424 m <sup>2</sup>	
Gesamt	8.613 m <sup>2</sup>	= 100 %

Die Grundstücke sind teilweise Eigentum der Gemeinde Meckenbeuren und mehrerer privater Eigentümer. Zur Umsetzung der Planung strebt die Gemeinde eine freiwillige Umlegung an.

Am 27.07.2016 als Satzung beschlossen.

Schmid  
Bürgermeister

# **Bebauungsplan: „Reute Nord“ und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet „Reute Nord“**

Aufstellungsbeschluss  
(§ 2 Abs. 1 BauGB) 20.03.2013

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
(§ 2 Abs. 1 BauGB) GN Nr. 17 27.04.2013

Billigung der Planung und Beschluss zur Beteiligung (siehe unten) 12.02.2014

Ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung  
GN Nr. 8 22.02.2014

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung von 24.02.2014  
(§ 3 Abs. 1 BauGB) bis 24.03.2014

Frühzeitige Unterrichtung der TÖB von Aug. 2014  
(§ 4 Abs. 1 BauGB) bis Sept. 2014  
Abstimmung der Planung mit Nachbargemeinden  
(§ 2 Abs. 2 BauGB)

Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Billigung der Planung  
nach § 13a BauGB und Beschluss zur öffentlichen Auslegung 26.11.2014

Ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung  
GN Nr. 18 07.05.2016

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) } von 17.05.2016  
Einholung der Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) } bis 17.06.2016

Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der  
öffentlichen und privaten Belange untereinander und  
gegeneinander (§§ 3 Abs. 2 BauGB, 1 Abs. 6 BauGB) 27.07.2016

Satzungsbeschluss 27.07.2016  
(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 28.07.2016 Biegert  
Bauamt

## **Ausfertigung**

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

Meckenbeuren, den 28.07.2016 Schmid  
Bürgermeister  
Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des  
Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum  
Bebauungsplan, GN-Nr. 31-33 am 06.08.2016

Meckenbeuren, den 08.08.2016 Biegert  
Bauamt