

## Gemeinde Meckenbeuren

### Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB

#### “Knellesberg“

(Stand 14. März 2012)

- Rechtsplan
- Außenbereichssatzung
- Hinweise
- Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
- Begründung der Außenbereichssatzung
- Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

#### Anlage:

- Pflanzenliste

## Außenbereichssatzung

im Bereich

### „Knellesberg“

Aufgrund § 35 (6) BauGB in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (Gbl. S. 793), hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren am 14.03.2012 in öffentlicher Sitzung die Außenbereichssatzung „Knellesberg“ beschlossen.

#### **1.) Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

#### **2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und  
Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

#### **3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981, zuletzt geändert  
durch Gesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

#### **4.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Nr. 16 S. 581), zuletzt geändert  
durch Gesetz vom 9.11.2010 (GBl. S. 793)

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil vom 14.03.2012 der Satzung.

## **§ 2 Zulässigkeitsbestimmungen**

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie

- den Festsetzungen gem. § 3 entsprechen,
- die Erschließung gesichert ist,
- eine dem dörflichen Erscheinungsbild entsprechende Eingrünung der Vorhaben nachgewiesen wird.

## **§ 3 Festsetzungen**

Für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### **1. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise.

### **2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

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

Bezugspunkte für die Bemessung der Höhen sind die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und die Firsthöhe.

Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude ist für jedes Baufenster im zeichnerischen Teil der Satzung festgesetzt.

#### **2.1 Höhenlage / Erdgeschoss-Fußbodenhöhe**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf für jedes Gebäude maximal 50 cm über der gewachsenen Gelände-Oberkante liegen. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Diagonalen in der Grundfläche des geplanten Baukörpers.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Satzung durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird als Kompensationsmaßnahme die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen aus dem Sortenerhaltungsprogramm des Landratsamtes Bodenseekreis und deren langfristige Erhaltung und Pflege auf einer Teilfläche von:

- Fl.St.Nr. 3179: Pflanzung von 4 Hochstamm-Obstbäumen
- Fl.St.Nr. 3183: Pflanzung von 3 Hochstamm-Obstbäumen
- Fl.St. Nr. 3171: Pflanzung von 6 Hochstamm-Obstbäumen

auf Gemarkung Meckenbeuren, im Nahbereich des jeweils festgesetzten Baufensters, sowie auf

- Fl.St.Nr. 3183/4: Pflanzung einer Feldhecke gem. Pflanzenliste auf einer Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup>

als private Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Der Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen zu erbringen.

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Am 14.03.2012 als Satzung beschlossen.

Meckenbeuren, den 25.05.2012

Schmid  
Bürgermeister

**Hinweise:**

**1. Landwirtschaft:**

Die Nutzer + Bewohner des Plangebietes haben sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlicher Nutzflächen einzustellen. Zumutbare nutzungsbedingte Immissionen sind zu dulden. Landwirtschaftliche Betriebe sollen auf die Wohnnutzung in der Nähe ihrer Hofstellen und Nutzflächen Rücksicht nehmen.

**2. Höhenaufnahmen:**

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

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.

**3. Wasserwirtschaft**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 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.

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 auszuführen.

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

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Grundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an die auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisenden Mulden und Versickerungsflächen anzuschließen.

Ein öffentlicher Regenwasserkanal ist im Bereich Knellesberg nicht vorhanden. Anfallendes Oberflächenwasser muss deshalb oberirdisch abgeleitet, zurückgehalten und versickert werden.

Bei der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist sicherzustellen, dass dieses oberflächlich über die belebte Bodenzone versickert. Erforderliche Versickerungsmulden sind nach dem Arbeitsblatt ATV A-138 zu bemessen.

Die Planung von Regenwasseranlagen zur Rückhaltung, Versickerung und/oder Ableitung erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis – Untere Wasserbehörde.

Bei der Erstellung von Zisternen für die Niederschlagsnutzung ist zu beachten, dass diese Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zu zentralen Trinkwasserversorgungsanlagen bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten; Insbesondere dann, wenn möglicherweise die WC-Spülung oder Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden soll. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. Die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

#### **4. Entsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in Knellesberg anzuschließen, der die Abwässer über eine Pumpendruckleitung der Kläranlage in Mariatal zuführt. Mit dem Baugesuch ist eine Entwässerungsgenehmigungsplanung vorzulegen.

#### **5. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten 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. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

#### **6. Brandschutz**

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gem. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 - Az.: 5-5400/213 - GABl Nr. 30 S. 653) herzustellen.

#### **7. Luftverkehr**

Das Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen, ca. 8,25 km vom Flugplatzbezugspunkt entfernt.

Beim Flughafen Friedrichshafen steigt im Anflugsektor die Untergrenze des Bauschutzbereichs zwischen dem Ende der Sicherheitsfläche und dem 10 km-Radius von 411,00 m ü. NN bis auf 511,00 m ü. NN an (§ 12 Abs. 3 Nr. 2 a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG)). Bei einer Entfernung der Siedlung von ca. 8,25 km vom Flugplatzbezugspunkt befindet sich die Untergrenze in ca. 486 m ü. NN.

Das Plangebiet liegt zwischen 524 m ü.N.N. und 536 m ü.N.N und tangiert somit den Bauschutzbereich des Flughafens Friedrichshafen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 12 Abs. 2 und 3 und § 15 LuftVG im Bauschutzbereich die Einrichtung eines Gebäudes oder die Aufstellung einer technischen Anlage der Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde bedarf. Dies gilt auch für Bau- oder Autokräne, die nur zeitlich befristet aufgestellt werden.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **Satzung**

#### **über die Örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Knellesberg“, Gemeinde Meckenbeuren**

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 2010, 357) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren am 14.03.2012 in öffentlicher Sitzung die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für die Außenbereichssatzung „Knellesberg“ beschlossen.

### **Inhalt:**

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Versickerung von Niederschlagswasser
- 4.0 Verfahrensvorschriften

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Plan M 1 : 1000 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Knellesberg“ entspricht.

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

##### **2.1 Baukörper**

Die Baukörper sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile untereinander nicht verunstaltend wirken.

##### **2.2 Dachform**

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer.

Die jeweils zulässige Dachform ist für jedes Baufenster im zeichnerischen Teil der Satzung festgesetzt.

### **2. 3      Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. glänzende Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune oder dunkelgraue / anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

Garagen und Anbauten sind mit demselben Material wie beim Hauptgebäude einzudecken.

Extensive Dachbegrünungen und Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

### **2. 4      Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind zulässig als

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

Gaupen sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

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

Die Summe aller Dachaufbauten und Wiederkehre / Zwerchhäuser darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Oberhalb und unterhalb der Gaupen ist die Dachfläche auf einer Breite von jeweils mind. 1,00 m durchlaufend auszubilden.

Die Dachaufbauten und Wiederkehre / Zwerchhäuser sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

### **2. 5      Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte, d.h. so genannte Negativgaupen, sind unzulässig.

### **2. 6      Farbgestaltung**

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

### **3.0      Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und in auf den Baugrundstücken herzustellenden Retentions- und Versickerungsflächen zu sammeln und zu versickern. Retentionsraumzisternen sind zulässig. Das Rückhaltevolumen soll mindestens 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen.



Die erforderlichen Flächen bzw. Einrichtungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **4.0 Verfahrensvorschriften**

Für Ausnahmen gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

Ordnungswidrig im Sinn von § 75 handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Am 14.03.2012 als Satzung beschlossen.

Meckenbeuren, den 25.05.2012

Schmid  
Bürgermeister

## Pflanzenliste

### **1. Laubbäume 1. + 2. + 3. Ordnung für Feldhecken, Gehölzgruppen und Einzelstellung**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

### **2. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	-	Esche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix alba	-	Silber-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Salix viminalis	-	Korb-Weide

### **3. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen (Ortsrand-Begrünung) und für Hausgärten**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
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 pimpinellifolia	-	Weinrose
Rosa rugosa	-	Apfel-Rose

### **3. Streuobst-Hochstämme für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Sorten gem. Sortenerhaltungsprogramm des Landratsamtes Bodenseekreis:

<http://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst.html>

## **Begründung**

### **Inhalt:**

- **Begründung**
- Lage + räumlicher Geltungsbereich der Satzung
- Anlass der Planung / Planungsziele
- Einordnung in den Flächennutzungsplan / bestehende Rechtsverhältnisse
- Planung / Bebauung
- Ver- und Entsorgung
- Erschließung
- Planungsinhalte
- Eingriff-Ausgleichsregelung
- Kosten
- Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### **1.0 Lage + räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Knellesberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Meckenbeuren / Bodenseekreis und liegt westlich der Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Ravensburg. Die Siedlung besteht aus zwei Gebäudegruppen, die durch das Landschaftsschutzgebiet „Eisrandformen zwischen Rebholz + Knellesberg“ voneinander getrennt sind. Die vorliegende Satzung umfasst den östlich gelegenen Siedlungsteil mit einer Fläche von ca. 2 ha.



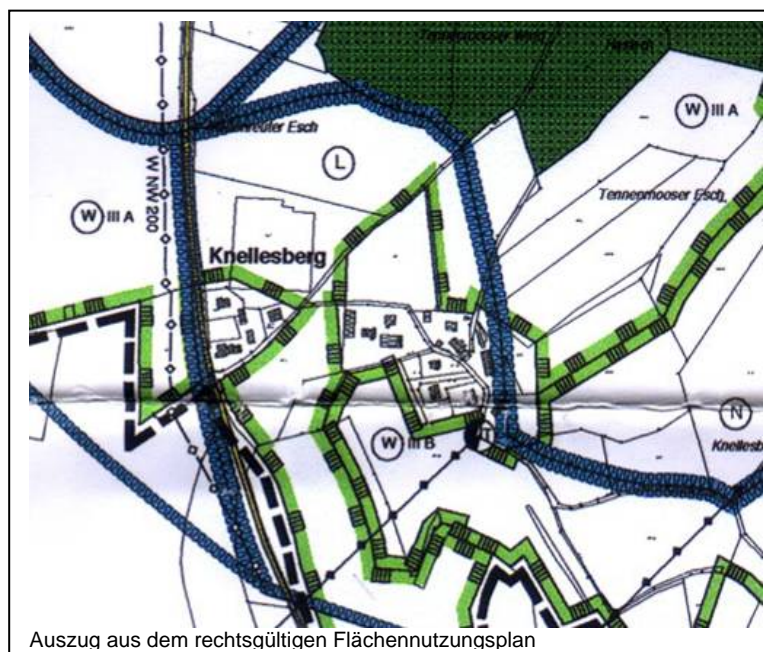
Luftbild Gemeinde Meckenbeuren

## 2.0 Anlass der Planung / Planungsziele

Der ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Charakter des Ortsteils Knellesberg hat sich in den letzten Jahren durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft grundlegend geändert. Zwar werden die umliegenden Flächen nach wie vor landwirtschaftlich genutzt, teilweise auch mit Sonderkulturen (Hopfen), im Ort selbst finden sich jedoch nur noch zwei Nebenerwerbslandwirte. Der vorhandene Gebäudebestand wird mittlerweile weitgehend als Wohnraum genutzt, zudem sind einige kleinere Handwerks-, bzw. Dienstleistungsfirmen angesiedelt. Die Mehrzahl der Bewohner stammt aus Knellesberg, so dass die vollzogene Umstrukturierung als Eigenentwicklung anzusehen ist. Aufgrund fehlender Darstellungen im Flächennutzungsplan sind der weiteren Eigenentwicklung, z.B. durch die Errichtung neuer Gebäude, enge Grenzen gesetzt. Die Außenbereichssatzung will deshalb in einem sehr beschränkten Umfang die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einiger Wohnhäuser für Knellesberger Bürger schaffen. Der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren will mit der Satzung auf konkret vorliegende Bauwünsche reagieren, soweit sie mit einer geordneten Siedlungsentwicklung und den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar sind.

## 3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan / bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren beinhaltet für den Siedlungsbereich von Knellesberg keine Bauflächendarstellung. Er ist dem Außenbereich zuzuordnen und liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes „Eisrandformen zwischen Rebholz + Knellesberg“ das – mit wenigen Ausnahmen - nur die bebauten Flächen ausspart.



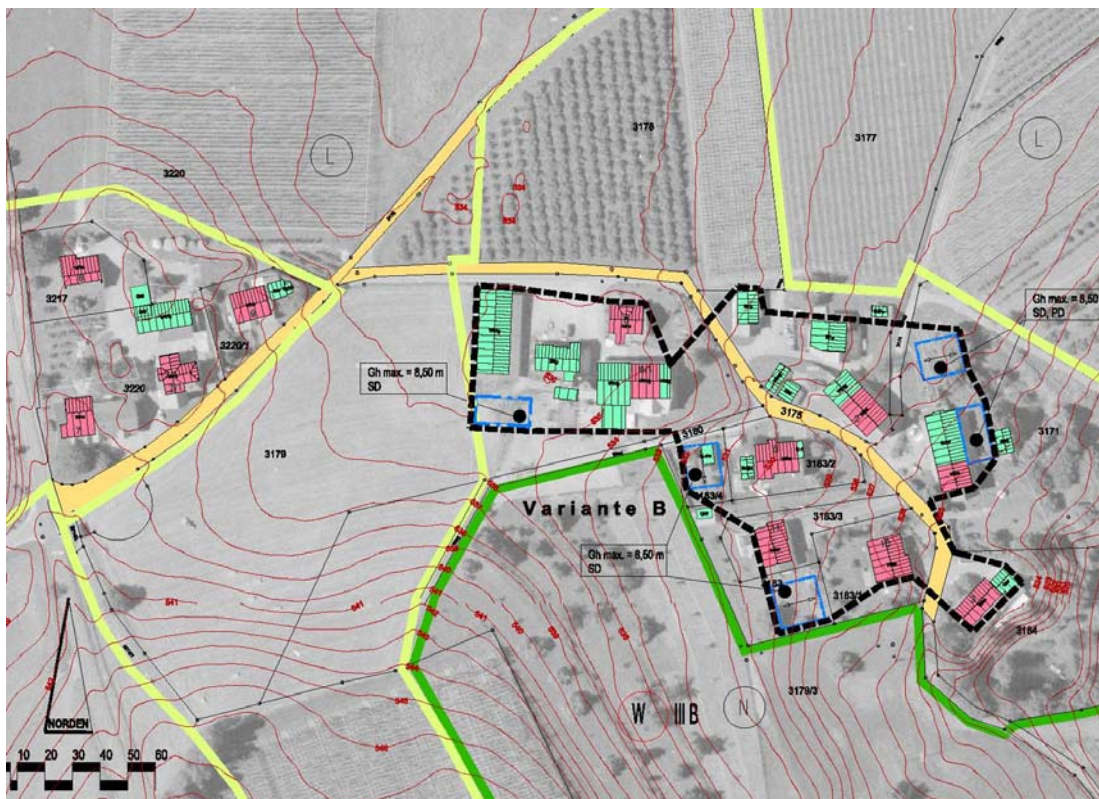
Im Süden grenzt das Naturschutzgebiet „Knellesberger Moos“ an. Der Ortsteil Knellesberg befindet sich in Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Mühlebach“ der Gemeinde Meckenbeuren. Die Schutzgebietsverordnung vom 24.11.2006 ist zu beachten.

#### 4.0 Planung / Bebauung

Für den östlichen Siedlungsteil von Knellesberg liegen konkret vier Bauwünsche vor:

- Fl. St. Nr. 3179 – ein- bis zweigeschossiges Wohnhaus im direkten Anschluss an die landwirtschaftliche Hofstelle
- Fl. St. Nr. 3183/4 + 3183 – jeweils ein ein - bis zweigeschossiges Wohnhaus
- Fl. St. Nr. 3171 – ein- bis zweigeschossiges Wohnhaus und Erweiterungsmöglichkeit für den handwerklich genutzten Bestand (ehem. Wohn- und Ökonomiegebäude).

Die Gebäude werden so angeordnet, dass sie innerhalb des Ortsrandes gelegen sind und eine Abrundung der Siedlungsstruktur darstellen.



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Der Satzung (§ 9 Abs.7 BauGB)

Firstrichtung

<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffcccc; border: 1px solid black;"></span>	Wohnen - Bestand
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ccffcc; border: 1px solid black;"></span>	Nebengebäude / Garagen / Ökonomie- Bestand
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #99ff99; border: 2px solid black;"></span>	Grenze Landschaftsschutzgebiet
Gh max.	zulässige maximale Gesamt-Gebäudehöhe
FD	Flachdach
SD	Satteldach
PD	Pultdach

## **5.0 Ver- und Entsorgung**

In Knellesberg ist ein öffentlicher Schmutzwasserkanal verlegt, der über eine Pumpendruckleitung an die Kläranlage in Mariatal angeschlossen ist. Der Kanal ist ausreichend dimensioniert, so dass die vier neuen Gebäude daran angeschlossen werden können. Dasselbe gilt für die Trinkwasserversorgung.

Es fehlt jedoch ein öffentlicher Regenwasserkanal. Dies bedeutet, dass alles anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken gesammelt, zurückgehalten und versickert werden muss.

## **6.0 Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks Flst. 3183/4 erfolgt über den unbefestigten Weg Flst. 3180 zur Gemeindestraße Flst. 3175. Ein Ausbau des Weges Flst. 3180 ist nicht vorgesehen. Für alle anderen neuen Gebäude ist die Erschließung über die öffentliche Gemeindestraße gesichert. Es werden keine zusätzlichen Erschließungsflächen erforderlich.

## **7.0 Planungsinhalte**

In der Satzung werden festgesetzt:

- Zahl der Vollgeschosse + Höhe der baulichen Anlagen

Die Bauhöhe kann max. 8,50 m betragen, weil die dadurch entstehende Bauformen dem Bestand entsprechen

- Höhenlage

Die Höhenlage der neuen Gebäude orientiert sich an der bestehenden Topographie und ist so gewählt, dass keine künstlichen Geländemodellierungen (Aufschüttungen) entstehen.

- Überbaubare Grundstücksfläche

Für jeden Baukörper ist ein Baufenster festgesetzt. Dessen Abmessung entspricht dem zulässigen Maß der Bebauung, zudem wird damit die exakte Lage der Bebauung dargestellt. Die Bebauung wird Teil des klar definierten Ortsrandes und ragt nicht spornartig in die Landschaft.

## **8.0 Eingriff-Ausgleichsregelung**

Die Planung ist gem. §§ 18, 19 BNatSchG als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten. Die zu erwartenden Eingriffe wurden ermittelt und sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.



Auswirkungen ergeben sich insbesondere auf folgende Umweltfaktoren bzw. Schutzgüter:

- Boden (Versiegelung)
- Orts- und Landschaftsbild
- Flora/Fauna

Durch Versiegelung für Bebauung und Nebenanlagen ergibt sich ein Eingriff in das Schutzgut Boden im nachstehend, tabellarisch dargestellten Umfang.

Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung:

Fl.St.Nr. 3179	200 m <sup>2</sup>
Fl.St.Nr. 3183/4	150 m <sup>2</sup>
Fl.St.Nr. 3183	150 m <sup>2</sup>
Fl.St.Nr. 3171	310 m <sup>2</sup>

Die privaten Ausgleichsmaßnahmen können auf den betroffenen Grundstücken , mit Ausnahme von Fl. St. Nr. 3183/4, durch die Pflanzung von Obst-Hochstämmen auf extensiv gepflegtem Grünland erfolgen:

- Fl.St.Nr. 3179: Pflanzung von 4 Hochstamm-Obstbäumen aus dem Sortenerhaltungsprogramm des Landratsamtes Bodenseekreis.
- Fl.St.Nr. 3183: Pflanzung von 3 Hochstamm-Obstbäumen aus dem Sortenerhaltungsprogramm des Landratsamtes Bodenseekreis.
- Fl.St.Nr. 3171: Pflanzung von 6 Hochstamm-Obstbäumen aus dem Sortenerhaltungsprogramm des Landratsamtes Bodenseekreis.

Auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 3183/4 stehen zwischen dem Baufenster und der zur Landschaft gelegenen Grundstücksgrenze nur begrenzt Flächen zur Verfügung. Deshalb wird hier als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

- Pflanzung einer Feldhecke lt.. Pflanzenliste auf einer Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup>.

Diese Maßnahmen dienen den Schutzgütern Boden sowie Flora + Fauna und tragen zur Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes bei

## **9.0 Kosten**

Im Rahmen der Bauleitplanung entstehen der Gemeinde Meckenbeuren keine Kosten.

## **Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Für das Satzungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die jedoch nur wenige grundlegende Punkte zugunsten einer orts- und landschaftsgerechten Bebauung umfassen.

Sie betreffen insbesondere

- **die äußere Gestaltung baulicher Anlagen mit Festsetzungen zu Dachformen, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Farbgestaltung**

Am 14.03.2012 als Satzung beschlossen.

Meckenbeuren, den 25.05.2012

Schmid  
Bürgermeister