

## Gemeinde Meckenbeuren

### Ergänzungssatzung "Lochbrücke Süd-Ost"

Stand: Juni 2014

## **Ergänzungssatzung**

Aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) 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 25.01.2012 (Gbl. S. 65),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren am . . . . .

in öffentlicher Sitzung die Ergänzungssatzung „Lochbrücke Süd-Ost“ beschlossen.

### **Rechtsgrundlagen:**

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

#### **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 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

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

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Nr. 16 S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

#### **5.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

## **Räumlicher Geltungsbereich**

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

## **§ 2**

### **Vorhaben**

Für die Bebauung im Bereich der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB und den gemäß § 9 BauGB getroffenen Festsetzungen dieser Satzung.

## **§ 3**

### **Zulässigkeitsbestimmungen**

1.  
Vorhaben sind nur zulässig, wenn

- sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen,
- die Erschließung gesichert ist ,
- eine dem dörflichen Erscheinungsbild und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen entsprechende Eingrünung der Vorhaben nachgewiesen wird.

2.  
Die Errichtung von Neubauten ist im räumlichen Geltungsbereich der Satzung nur in den im beiliegenden Lageplan ausgewiesenen, blau umrandeten Flächen zulässig. Nebenanlagen, sowie Garagen und Stellplätze können auch ganz oder teilweise außerhalb der blau umrandeten Flächen errichtet werden.

## **§ 4**

### **Festsetzungen**

Für die Bebauung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 9 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

#### **1. Grundfläche (§ 19 und 20 BauNVO)**

Die auf den Baugrundstücken jeweils zulässige Grundfläche ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung festgesetzt.

**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 Gesamthöhe der Gebäude beträgt max. 7,50m

**3. Höhenlage / Erdgeschoss-Fußbodenhöhe**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist für jedes Baufenster durch Eintrag im zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung festgelegt.

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

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

**5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen und zu pflegen.

**6. 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 Entwicklung einer zweischürigen Extensivwiese und die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen im Pflanzraster 10 x 10 m bis 10 x 15 m aus dem Sortenerhaltungsprogramm (siehe Anlage) des Landratsamtes Bodenseekreis und deren langfristige Erhaltung und Pflege auf einer Teilfläche von:

- Fl.St.Nr. 729 und 730

als private Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Entlang der Schussen erfolgt als öffentliche Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer Extensivwiese mit Pflanzung von standortgerechten Gehölzen als Flussaue auf einer Teilfläche von:

- Fl.St.Nr. 730.

Die Kompensationsmaßnahmen werden wie folgt zugeordnet:

- Wiese mit Obsthochstämmen auf Fl. St. Nr. 729 für die beiden Baufenster auf Fl. St. Nr. 729,
- Wiese mit Obsthochstämmen auf Fl. St. Nr. 730 für die beiden Baufenster auf Fl. St. Nr. 730,
- Flussaue für die öffentlichen Verkehrsflächen.

Zuordnung und Sicherung der Durchführung der Maßnahmen werden durch Baulasten geregelt.

## **7. Flächen für die Regenwasserversickerung 9 (1) Nr. 16 BauGB**

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den privaten Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Das nachzuweisende Retentionsvolumen soll 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen. Die Überläufe sind an den vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen.

## **8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen:

- A – Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Meckenbeuren
- B – Leitungsrechte zugunsten des Abwasserzweckverbandes AUS
- C – Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Fl. St. Nr. 729.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche ist durch Baulast und Grunddienstbarkeit zu sichern.

## **§ 5**

### **Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Lochbrücke Süd-Ost“ bisher gültigen Vorschriften und Festsetzungen der Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Lochbrücke Süd“ werden mit Inkrafttreten der Ergänzungssatzung „Lochbrücke Süd-Ost“ aufgehoben.

Ausgefertigt:

Gemeinde Meckenbeuren, den

A. 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 Geländebeziehungen 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. 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.

**4. Telekommunikationseinrichtungen**

Die Aufstellung oberirdischer Schaltgehäuse für Telekommunikationseinrichtungen auf privaten Grundstücksflächen ist zu dulden.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **Satzung**

**Über die Örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Lochbrücke Süd-Ost“, 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 Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) 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 04.05.2009 (Gbl. S. 185),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren am \_\_\_\_\_ in öffentlicher Sitzung die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für die Ergänzungssatzung „Lochbrücke Süd-Ost“ beschlossen.

### **Inhalt:**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3. Gestaltung der Freiflächen
4. Verfahrensvorschriften

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Plan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Lochbrücke Süd-Ost“ entspricht.

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

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

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die vorhandene Topographie ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

#### **4.0      Verfahrensvorschriften**

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.

Meckenbeuren, .....

.....  
A. Schmid, Bürgermeister



## Begründung

### 1.0 Das Plangebiet – Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Lochbrücke und umfasst eine Größe von ca. 0,64 ha.

Es wird begrenzt:

- im Osten von der Schussen
- im Norden von Wohnbebauung
- im Westen von der Schussenstraße und Wohnbebauung
- im Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Grünland, Streuobstwiese)



## **2.0 Anlass der Planung / Planungsziele**

Durch die Aufstellung der Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von 4 Baufenstern in Abrundung des südlichen Ortsrandes von Lochbrücke geschaffen. Dadurch wird der Ortsrand definiert und der Abstand der Bebauung von der Schussen gesichert.

Im weiteren öffentlichen Interesse sind im Rahmen der Planung die Sicherung des vorhandenen Abwassersammlers und die Sicherung des Zugangs zu diesem Abwassersammler auf den Flurstücken 729 und 730 sowie die Vervollständigung der Ortsrandbegrünung für das südöstliche Baufeld im Bereich Ulmenweg.

## **3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan / bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

## **4.0 Bebauung**

In Ergänzung der bestehenden, angrenzenden Bebauung westlich und nördlich des Plangebietes werden 4 Baufenster ausgewiesen.

In Anlehnung an die bestehenden Gebäude in der Umgebung und mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand wird die Gesamthöhe der Gebäude auf maximal 7,50 m festgesetzt.

## **5.0 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz angeschlossen werden.

## **6.0 Erschließung**

Die vorhandene Straße „Ulmenweg“ wird innerhalb des Plangebietes verlängert, sie erschließt die geplante Bebauung und dient über ein Geh- und Fahrrecht gleichzeitig als Zufahrt zur Bewirtschaftung der Schussen. Ein weiteres Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung des nördlichen Teils von Fl. St. Nr. 729.

## **7.0 Grünordnung**

Innerhalb des Plangebietes werden private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Die privaten Grünflächen südlich der Bebauung dienen als Ausgleichsfläche und sichern die Ortsrandeingrünung. Festgesetzt ist die Anlage einer extensiv gepflegten Wiese mit Obsthochstämmen, um so die landschaftsgerechte Einbindung des Ortsrandes im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Streuobstbeständen südlich des Plangebietes sicherzustellen. Am nördlichen Straßenrand ist ein Grünstreifen festgesetzt, der den harmonischen Übergang der höher gelegenen angrenzenden Grundstücke zur Straße gewährleistet.

Parallel zur Schussen ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie sichert den Gewässerrandstreifen und ermöglicht durch Pflanzgebote die standortgerechte Entwicklung als Flußaue.

## 8.0 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die vorliegende Planung ist ausgleichspflichtig.

Es entsteht ein Eingriff insbesondere in die Schutzgüter Boden und Flora/Fauna, potentiell auch in das Landschaftsbild.

### Schutzgut Boden:

Durch zusätzliche Versiegelung für Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen entsteht ein Eingriff in den Boden im nachfolgend dargestellten Umfang:

Versiegelungsart	vollversiegelt m²
Gebäude (GRZ 0,25)	240
Nebenanlagen	120
Gebäude (GRZ 0,28)	236
Nebenanlagen	118
Straße	337
<b>Versiegelung gesamt</b>	<b>1.051 m²</b>

Dieser Eingriff kann ausgeglichen werden durch:

- die Anlage einer ca. 2.500 m² großen Streuobstwiese auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen, die bislang intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt wurden,
- die Ausweisung einer ca. 1.500 m² großen öffentlichen Grünfläche als Flußaue

### Schutzgut Flora/Fauna:

Die Gegenüberstellung des Biotopwertes in Bestand und Planung (siehe nachfolgende Tabellen) zeigt auf, dass der Eingriff durch die Planung durch die festgesetzten Maßnahmen im Bereich der privaten und öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Biotopwert des Plangebietes im Bestand

Biotoptyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Straße	0	110	0
Acker	13	2.250	29.250
Grünland	21	4.070	85.470
<b>Gesamt</b>		<b>6.430</b>	<b>114.720</b>

Biotopwert des Plangebietes in der Planung

Biototyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Straße	0	447	0
Bebauung und Nebenanlagen	0	714	0
Private Grünfläche Streuobstwiese	31	2.500	77.500
Öffentliche Grünfläche Flußaue (Wiese extensiv)	24	1.500	36.000
Öffentliche und private Grünflächen Straßenbegleitgrün, hausnaher Bereich	14	1.269	17.766
<b>Gesamt</b>		<b>6.430</b>	<b>131.266</b>

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist angesichts der Abrundung der bestehenden Bebauung nicht erheblich und kann durch die Anlage der Streuobstwiese zur Ortsrandeingrünung ausgeglichen werden.

#### 9.0 Regenwasserbewirtschaftung

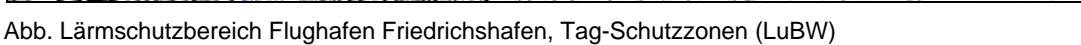
Im Baugenehmigungsverfahren ist auf den jeweiligen Baugrundstücken ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche nachzuweisen. Erforderliche Überläufe können an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

#### 10.0 Flughafen Friedrichshafen

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Lärmschutzzonen des Flughafens Friedrichshafen.

Der Bauschutzbereich für den Flughafen beginnt in einer Höhe von 436 m ü. NN. Das Plangebiet liegt gemäß topografischer Karte zwischen 401.00 bis 405.00 m ü. NN. Die maximal zulässige Bauhöhe von 7,50 m liegt daher deutlich unterhalb des Bauschutzbereichs.





## **Begründung der Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Baugestaltung ermöglichen.

Sie betreffen insbesondere

- **Gestaltung der Freiflächen**

mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand und das ländlich geprägte Umfeld sowie zum Schutz des Bodens sind Maßnahmen festgelegt worden, die die Verwendung heimischer Pflanzen und Stauden, den Erhalt der vorhandenen Topographie und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge betreffen.