

## Ausfertigungsvermerk

Die Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Lochbrücke Süd“ wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 18.09.1995 beschlossen. Das Landratsamt hat mit Erlass vom 31.10.1995, Az. 11-621.64 erklärt, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

## BEGRÜNDUNG

### Klarstellungs- und Abrundungssatzung

### Lochbrücke Süd

### Gemeinde Meckenbeuren/Bodenseekreis



Meckenbeuren, den 02.11.1995

Weiß  
Bürgermeister



#### 1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist begrenzt

- im Westen durch die Schussenstraße
- im Süden durch die Ausgleichsfläche sowie die bestehenden Bebauungsflurstücke Nr. 729/2 und 730/1
- im Osten durch die Ufergrundstücke Schussen
- im Norden durch den Ulmenweg

#### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Der bisherige Ortsrand stellt einen unbefriedigenden südlichen Abschluß des Siedlungsbereiches "Lochbrücke Süd" dar. Zudem besteht die dringende Nachfrage nach einer Wohnnutzung auf Flst. Nr. 728/1. Da das Bauvorhaben alsbald realisiert werden soll, ein Gesamtentwicklungskonzept für "Lochbrücke Süd" vorliegt und im Anschluß an eine bestehende Wohnnutzung eine reine Wohnnutzung vorgesehen ist, sieht die Gemeinde in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung das Verfahren einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung für geeignet an (s. auch Pkt. 3).

#### 3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die südliche Abrundungsfläche nicht als Baufläche vorgesehen. Die Flächennutzungsplanfortschreibung sieht hingegen für den südlichen Bereich von Lochbrücke eine umfangreiche Planungsfläche vor. Nachdem im Rahmen der Anhörung von den Trägern öffentlicher Belange Bedenken hiergegen geäußert wurden, entschloß sich die Gemeinde, ein Entwicklungskonzept für den Bereich Lochbrücke in Auftrag zu geben. Das von den Stadtplanern Dipl.-Ing. Fakler-Binder, Kressbronn erarbeitete Konzept liegt mittlerweile vor und soll, nach Vorabstimmung mit der Genehmigungsbehörde, die Basis für die Flächennutzungsplanfortschreibung bilden.

#### 4. Ziel der Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Der mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz am 01.05.1993 eingeführte § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG ermächtigt die Gemeinden durch Satzung über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB hinaus Außenbereichsflächen in einen Innenbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 einzu beziehen. Planungsrechtlich ist demnach die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen einer (erweiterten) Klarstellungs- und Abrundungssatzung auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG möglich.

Die dabei genannten Kriterien sind für das Plangebiet erfüllt:

- die einbezogenen Flächen sind durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt
- die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben. Für die einbezogenen Flächen wird nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

## 5. Städtebauliches Konzept

Die vorgesehene Neubebauung soll zur Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers dienen. Dabei sollen die Bauweise wie auch die Freiflächengestaltung den ländlichen Standort widerspiegeln. Hierzu ist es erforderlich, entsprechende Festsetzungen in der Satzung zu treffen.

## 6. Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8, 8 a BNatSchG

Zur Bewertung und Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen Situation ist durch das Büro Prof. Brigitte Schmelzer, Stuttgart eine entsprechende Voruntersuchung erstellt worden. Die aus diesen Untersuchung resultierenden Aussagen über Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs sowie zu dessen Ausgleich sind in die Satzung entsprechend eingearbeitet worden. Ein besonders wichtiger Bestandteil ist die Fortsetzung des Streuobstgürtels zur Einbindung der Ortslage in die Landschaft.

## 7. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks Nr. 726 ist über die Schussenstraße, die des Flurstücks Nr. 728/1 über den Ulmenweg mit einem Zufahrtsrecht über Flurstück Nr. 729 vorgesehen.

Für einen evtl. Ausbau der Schussenstraße sind u. U. auch Grundstücksabtretungen des benachbarten Flurstücks Nr. 726 erforderlich.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind über das vorhandene öffentliche Netz gesichert.

Die Dachflächenentwässerung ist über die vorhandenen Gräben in den südlichen Wasserlauf vorgesehen.

## 8. Erschliessungskosten

## 9. Bodenordnende Massnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da die Neubebauung innerhalb bestehender Besitzverhältnisse erfolgen kann.

## 10. Planungsstatistik

Plangebiet Neubebauung	ca. 0,45 ha
davon Ausgleichsfläche Streuobstwiese	ca. 0,17 ha
Anzahl der geplanten Gebäude	3 Gebäude
Anzahl der möglichen Wohneinheiten	max. 6 WE
Bevölkerungszuwachs i. M. 3 EW/WE	ca. 18 EW

## 11. Hinweis

Die Begründung wird der Satzung beigelegt ohne rechtlicher Bestandteil derselben zu werden.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn, 03.07.1995



Meckenbeuren, 18.09.1995

Dipl.-Ing. Binder  
Arch.-Büro Fakler-Binder

Bürgermeister Weiß  
Gemeinde Meckenbeuren



## S A T Z U N G

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Lochbrücke Süd"

(Klarstellungs- und Abrundungssatzung)

Aufgrund von § 4 Abs. 2 a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren am 18.09.1995 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Gegenstand

Der im Zusammenhang bebaute Bereich "Lochbrücke Süd" der Gemarkung Kehlen wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgelegt und durch die Außenbereichsgrundstücke Flst. Nr. 726, 728/1, 729 der Gemarkung Kehlen abgerundet.

### § 2

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für die in § 1 genannte Festlegung und Abrundung ist der Lageplan vom 03. Juli 1995 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 3

#### Ausschließlich Wohnzwecken dienende Vorhaben

1. Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, daß sie Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
2. Die in dieser Satzung einbezogenen Flächen sind durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt, die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben und für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuches wird festgesetzt, daß ausschließlich nur Wohngebäude zulässig sind.
3. Vorhaben im Sinne des § 3 sind nur zulässig, wenn sie den Festsetzungen des § 4 und den örtlichen Bauvorschriften des § 5 dieser Satzung entsprechen.

## § 4

### Festsetzungen

Für die Bebauung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf dem Flst. Nr. 726 und 728/1:  
max. 2-geschossige Bauweise im Sinne von 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß.

#### 2. Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 03.07.1995 festgesetzt. Mit baulichen Anlagen und Gebäuden ist gegenüber oberirdischen Gewässern ein Abstand von mind. 4,00 m ab Böschungsoberkante einzuhalten. Bereits verdolte Gewässerabschnitte dürfen nicht überbaut werden.

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

In Bezug auf § 8, 8a BNatschG sind die nachfolgenden Maßnahmen zur Minderung sowie zum Ausgleich des Eingriffs festgesetzt:

- Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (siehe § 5 Abs. 5 der örtlichen Bauvorschriften).
- Die nichtbefestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Die Gärten sind in naturnaher Weise anzulegen und mit einheimischen Bäumen, Stäuchern und Gehölzen zu bepflanzen (s. Anlage).
- Die Fassaden sind durch Kletterbewuchs aufzuwerten (mind. 1 Kletterpflanze je Gebäude) s. Anlage.
- Die im Lageplan eingetragenen Baumstandorte sind mit hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen zu bepflanzen (s. Anlage).
- Südlich der Innenbereichsgrenze ist der Streuobstbestand mit einer mindestens 3-reihigen Streuobstwiese fortzuführen. Die Wiesen bis zum Wasserlauf sind extensiv zu halten.
- Die vorhandenen Wassergräben sind zu erhalten.
- Das Dachflächenwasser ist über die vorhandenen Wassergräben in den südlich gelegenen Wasserlauf abzuleiten. Die Zufließbereiche sind aufgeweitet als Teilversickerungsflächen auszubilden.
- Die Uferzone des Wasserlaufes ist naturnah auszuformen.

## § 5

### Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

#### 1. Baukörper

Die Gebäude sind in längsgestreckter, rechtwinkliger Grundform auszubilden mit einer Tiefe von max. 10,0 m. Erdgeschossige An- und Vorbauten sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Länge von max. 5,0 m zulässig.

#### 2. Höhe der baulichen Anlage

Die maximal zulässige Außenwandhöhe wird gemessen von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand und auf 3,80 m festgesetzt.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Meckenbeuren festgelegt.

Die Sockelhöhe wird auf max. 0,45 m, gemessen zwischen Oberkante EG-Fußboden und der festgelegten Geländehöhe, festgesetzt. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- und Sockelhöhen aufeinander abzustimmen.

#### 3. Dachgestaltung

Die Haupt- und Nebengebäude sind mit symmetrisch geneigten Satteldächern und einer zulässigen Dachneigung von mind. 42 Grad und höchstens 46 Grad auszubilden.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen einheitlich auszuführen und die Dachfläche als gemeinsame durchgehende Dachfläche auszuführen.

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachziegel in braunroten Farbtönen zulässig.

Auf jeder Dachseite sind nur 2 Dachflächenfenster mit max. 0,70 m Breite und 1,20 m Höhe zulässig.

Dachvorsprünge sind giebelseitig mit 30 - 75 cm, traufseitig mit mind. 75 cm auszubilden.

Dachaufbauten sind als Schlepp- bzw. Giebelgaupen zulässig.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachfläche darf max. 1/3 der Länge der zugehörigen Traufe betragen. Die Einzelbreite der Gaupen darf max. 2,50 m betragen.



Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muß mind. 2,50 m und der Abstand zur Außenwand (Giebelwand) mind. bei Doppelhaus 1,50 m betragen. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachgaupen muß mind. 1,50 m betragen.

Die Höhe der Dachgaupe darf max. 1,40 m betragen. Die Höhe wird gemessen zwischen Oberkante Dachsparren und Oberkante Dachgaupensparren in der Ebene der Dachgaupenfenster.

Der höchste Punkt der Dachgaupe muß mind. 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen, gemessen in der Senkrechten. Zwischen Dachgaupe und Traufe müssen mind. 4 Reihen Dachziegel bzw. Dachsteine angeordnet werden.

#### 4. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind hinsichtlich Farbe harmonisch der Umgebung anzupassen. Für Wandanstriche sind gebrochene oder erdfarbene Töne zu verwenden.

Als Materialien für die Fassaden sind Putz und Holz (Holzschalung), als Deckleisten-, Deckel- oder Stupschalung zulässig. Sichtbare Blockhauskonstruktionen sind unzulässig.

#### 5. Gestaltung der befestigten Flächen

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundener Decke, Rasenpflaster ect.) auszubilden. Die befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

#### 6. Gestaltung der unbefestigten Flächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis max. 1,00 m über Oberkante Verkehrsfläche in einem Abstand von 0,50 m zulässig. Die Einfriedungen sind als lockere Laubhecken mit Spanndraht oder als Staketenzaun (senkrechte Holzlatten) mit Hinterpflanzung auszuführen.

Je Hoffläche ist ein Hofbaum zu pflanzen.

Die von der Bebauung freizuhaltenen Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von Einfriedungen und jeglicher Art von Nutzungen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).

Einfriedigungen mit Mauern, Betonsteinsteinen, Nadelgehölzen, Thuja oder Stacheldraht sind unzulässig.

#### 7. Geländeänderungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig.

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Geländeänderungen sind nur geringfügig zum Angleichen an die EFH sowie die Erschließungsstraße zulässig bis max. 30 cm (max. Böschungswinkel 20 Grad, weiche Erdmodellierung).

Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind nur bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m im engen Hausbereich und in untergeordneter Größe zulässig (weiche Modellierung s. vor).

Mauern sind nicht zulässig.

## § 6

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## § 7

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

### HINWEIS

#### Höhenaufnahmen

Jedem Baugesuch sind amtliche Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude beizufügen. Hierbei müssen dargestellt werden, der vorhandene sowie der geplante Geländeverlauf von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der geplante Anschluß des Geländes an die Erschließungsstraße.

#### Freiflächengestaltung

Jedem Baugesuch ist ein Plan mit der beabsichtigten Gestaltung der Freiflächen beizufügen.

#### Wasserwirtschaft

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Privatgrundstücken über Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Gartenbewässerung verwendet werden. Über einen Überlauf ist die Zisterne an die gemeindliche Regenwasserleitung anzuschließen, die das Wasser den Versickerungsflächen zuführt.

Für die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bedarf es einer Genehmigung durch die Gemeinde gemäß den festgesetzten Richtlinien.

#### Bodenschutz

Nach § 4 (2) BodSchG und § 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten. Die vom Amt für Wasser- und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und werden den Bauherrn mit der Baugenehmigung ausgehändigt.



Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz zu informieren und mit diesem die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen/Altlasten zu treffen. Als Nachweis kann eine Bestätigung der Unteren Wasser-/Bodenschutzbehörde über die ordnungsgemäße Sanierung der Bodenbelastung/Altlast gefordert werden.

### Archäologie

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen, z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä. angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Knochen, Metallteile o. ä.) ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

### Gestaltungshilfen

Es wird auf die vom Landratsamt herausgegebene Gestaltungsfibel "Bauen auf dem Lande" hingewiesen. Diese Fibel beinhaltet wichtige Gestaltungshinweise für das Bauen im ländlichen Raum des Bodenseekreises.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn, 03.07.1995

Dipl. Ing. Binder  
Arch.-Büro Fakler-Binder

Gebilligt vom Gemeinderat:

Meckenbeuren, 18.09.1995...



Bürgermeister Weiß  
Gemeinde Meckenbeuren

### Angezeigt

am 30. 10. 1995

Friedrichshafen, den  
31. 10. 1995

Landratsamt  
Bodenseekreis

*Kreuer*



## Anlage

Zur Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Lochbrücke Süd"  
Pflanzliste für die Umsetzung der Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 in Verbindung mit § 9 (1) 25 BauGB

### Pflanzliste 1: Obsthochstämme

#### Äpfel:

Boikenapfel  
Brettacher  
Bittenfelder  
Bohnapfel  
Schwäbischer Rosenapfel  
Gewürzluiken  
Transparent aus Croncels  
Maunzenapfel  
Glockenapfel  
Salemer Klosterapfel  
o. ä.

#### Birnen:

Oberösterreichischer Weinbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Fässlesbirne  
Batholomäusbirne  
Gelbmöstler  
Grüne Jagdbirne

#### Zwetschgen:

Hauszwetschge  
Lukas Frühzwetschge  
Schöne aus Löwen

### Pflanzliste 2: Bäume 1. + 2. Ordnung (mind. Größe 3 x v 14 - 16)

Acer campestre  
Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Sorbus aucuparia  
Sorbus domestica  
Quercus robur  
Quercus petraea  
Fraxinus excelsior  
Ulmus glabra  
Prunus avium  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
o. ä.

Feldahorn  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Vogelbeere  
Speierling  
Stieleiche  
Traubeneiche  
Esche  
Bergulme  
Vogelkirsche  
Winterlinde  
Sommerlinde

Pflanzliste 3: Heckengehölze 2-reihig im Raster 1,5 m x 1,5 m

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball
Virburnum opulus	Wasserschneeball
eingestreut ca. 30 % Bäume der Liste 2	

Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung

Schling- und Kletterpflanzen

Rubus fruticosus	Brombeere
Clematis spec.	Clematis in Sorten
Rosa spec.	Kletterrosen in Sorten
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitis spec.	Weinrebe
Hedera helix	Efeu
o. ä.	