



GEMEINDE MECKENBEUREN

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALTE SCHMIEDE PLATZ"

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

TEIL 2 TEXTTEIL MIT  
ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN

## PLAN ZUR BESCHLUSSFASSUNG

29.11.2017

VORHABENTRÄGER:

PLUTO

1. VORRATSGESELLSCHAFT MBH

ELCHENREUTE 1

88339 BAD WALDSEE

BEBAUUNGSPLAN:

PLÖSSER-ARCHITEKTEN GMBH

ARCHITEKTEN – STADTPLANER

88046 FRIEDRICHSHAFEN

Vorhabenträger	PLUTO 1. Vorratsgesellschaft mbH vertreten durch: Herrn Hubert Eberle Elchenreute 1 88339 Bad Waldsee Tel. 0 75 02 – 20 28 E-Mail: hubert.eberle@elchenreute.com
Gemeinde Meckenbeuren	Gemeinde Meckenbeuren Rathaus Theodor-Heuss-Platz 1 88074 Meckenbeuren vertreten durch:  Herrn Bürgermeister Andreas Schmid Tel. 0 75 42 – 403 -0 Fax: 403 100 E-Mail: rathaus@meckenbeuren.de
Bebauungsplan	Plösser-Architekten GmbH Eckenerstrasse 65 88046 Friedrichshafen  Dipl.- Ing. Werner Plösser Freier Architekt Tel. 0 75 41 – 38 09 -0 Fax 0 75 41 – 38 09 29 E-Mail: info@ploesser-architekten.de www.ploesser-architekten.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL 2</b>	<b>TEXTTEIL MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>3</b>
	2.1 RECHTSGRUNDLAGEN .....	4
	2.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
	2.3 HINWEISE.....	11
	2.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	15
	2.5 ANHANG PFLANZLISTEN.....	17
	2.6 ANHANG AUSZUG AUS DIN 4109-2 .....	19
	2.7 SATZUNG .....	20

## **2        TEXTTEIL MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **2.1       RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1       Baugesetzbuch (BauGB)  
i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004  
zuletzt geändert 20.07.2017
- 1.2       Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
neugefasst durch Bekanntmachung v. 23.01.1990  
zuletzt geändert 04.05.2017
- 1.3       Planzeichenverordnung (PlanzV)  
vom 18.12.1990  
geändert 04.05.2017
- 1.4       Landesbauordnung (LBO)  
vom 05.03.2010  
zuletzt geändert 11.11.2014 mit Wirkung v. 23.02.2017
- 1.5       Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)  
i.d.F. vom 24.07.2000  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017
- 1.6       Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
vom 29.07.2009  
zuletzt geändert 15.09.2017

## 2.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) BauGB

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind Gebäude, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Mischgebiet wird in die Gebiete MI1 und MI2 gegliedert. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Das Mischgebiet wird wie folgt gegliedert:

Im MI1 ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig. Sonstige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind ausgeschlossen.

Im MI2 sind zulässig die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO. Wohnnutzung ist im Erdgeschoss und den Obergeschossen ausgeschlossen. Im obersten Geschoss (Attikageschoss) ist zusätzlich Wohnnutzung zulässig.

Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 2.2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) BauGB

#### 2.2.2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE (GR)

§§ 17 + 19 BauNVO

Die überbaubare Grundfläche je Baufeld ergibt sich aus der eingetragenen Größe der Grundflächen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

Der zulässige Wert für die Grundfläche in qm gilt nicht für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

#### 2.2.2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Als maximale Gebäudehöhen gelten die in der Planzeichnung in Meter festgesetzten Höhen (GH) über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe in Meter über NN. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Attikabrüstung. Mit Anlagen der Solarenergienutzung, untergeordneten technischen Dachaufbauten (Fahrstühle/Ober-

lichtverglasungen) sind Überschreitungen der Gebäudehöhe bis zu 1,00 m zulässig, sofern ein Abstand zum Dachrand von mind. 1,50 m eingehalten wird.

- |         |   |                                     |
|---------|---|-------------------------------------|
| 2.2.3   | BAUWEISE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  | § 9 (1) Nr. 2 BauGB<br>§ 22 BauNVO  |
| 2.2.3.1 | Es wird die offene Bauweise festgesetzt.  | § 22 (2) BauNVO                     |
| 2.2.4   | NEBENANLAGEN<br>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Einhausung der Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt.   | § 9 (1) Nr. 4 BauGB<br>§ 14 Bau NVO |
| 2.2.5   | STELLPLÄTZE (ST)<br>Stellplätze sind Oberirdisch nur auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen (ST) zulässig (§ 12 (6) BauNVO).   | § 9 (1) Nr. 4 BauGB                 |
| 2.2.6   | TG RAMPE<br>Die Tiefgaragenrampe ist mit einer max. Gebäudehöhe von 417,90 ÜNN einzuhausen und mit Schallschutzmaßnahmen nach 2.2.9 auszuführen.  | § 9 (1) Nr. 11 BauGB                |
| 2.2.7   | MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON BODEN, WASSER, NATUR UND LANDSCHAFT   | § 9 (1) Nr. 20 BauGB                |
| 2.2.7.1 | Verwendung wasserdurchlässiger Beläge<br>Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Zulässig sind Pflaster, Rasengitter und wassergebundene Beläge.   |                                     |
| 2.2.7.2 | Beleuchtungsanlagen<br>Die Straßen- und Wegebeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Zur Vermeidung von Lockwirkungen auf Insekten sind für die Außenbeleuchtungen (Straßen-, Fassadenbeleuchtungen etc.) geeignete Leuchtmittel (LED-Leuchten oder Natriumdampflampen) zu verwenden und diese nach unten, vom Meckenbeurer Bach hinweg zu richten. Die Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. |                                     |

#### 2.2.7.3 Einzäunungen

Zum Schutz von Kleinsäugern müssen Einzäunungen vom Boden ab gemessen einen durchgehenden 15 cm hohen Spalt haben, damit diese hindurch gelangen können.

Kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken: Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

#### 2.2.7.4 Vogelschlag

Spiegelnde Fassadenteile und großflächige Fenster sind mit Vorkehrungen zum Schutz vor Vogelschlag auszuführen.

#### 2.2.7.5 Ableitung von Niederschlagswasser

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets gliedert sich in 2 Bereiche.

Bereich 1 umfasst die Erschließungsstraße von der Ecken-erstrasse bis zur Abbiegung nach Süden. Dieser Bereich wird über eine unterirdische Retention gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet.

Bereich 2 umfasst die Gebäude-Dachterrassen, die Nord-Süd verlaufende Erschließungsstraße, die Vorhaltefläche Verkehr, und den Quartiersplatz.

Dachterrassen, Straßenfläche und öffentlicher Parkplatz entwässern in die westliche Retentionsmulde. Der Überlauf wird über eine unterirdische Retention in den Meckenbeurer Bach abgeleitet. Quartiersplatz und Vorhaltefläche werden der Retentionsfläche am Bach über eine befestigte Rinne offen zugeführt.

Es gilt, dass alle Mulden mit einer Sandfilterschicht ausgebildet werden, um das Oberflächenwasser zu filtern.

#### 2.2.8 GEH- UND FAHRRECHTE (GF)

Gemäß Planeintrag

- (A) zugunsten der Angrenzer.
- (E) Zugunsten des Erschließungsträgers
- (Allg) zugunsten der Allgemeinheit
- (G) zugunsten der Gemeinde

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

## 2.2.9 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

## 2.2.9.1 Verkehrslärm

Hinsichtlich der einwirkenden öffentlichen Verkehrsgeräusche der B 30, der L329, der Erschließungsstraße des Plangebietes und der nächtlichen Parkplatzgeräusche werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgelegt:

Die Mindest-Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Plangebiet ist anhand DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in der aktuell gültigen Fassung zu bemessen. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert  $C_{tr}$  für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1, vom Januar 1997, zu beachten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an den einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudefassaden können der schalltechnischen Untersuchung Nr. 16.013.4/FB der Fa. Tecum GmbH, vom 26.10.2016, Anlage 6, entnommen werden und sind diesen Festsetzungen als Anlage 2.6 beigelegt. Die Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Fenster von Schlaf- und Ruheräumen im Erdgeschoss an der Westseite des Gebäudes MI 1 (Wohnungen) müssen darüber hinaus mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen (Schalldämmung  $\geq 35$  dB).

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäudefassaden dürfen zur Belüftung notwendige Fenster von Ruheräumen nur angeordnet werden, wenn sie sich hinter einer vorgelagerten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung befinden (Wintergarten, Loggia), oder die Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sind:

Südliches Gebäude MI 2: alle Seiten

Nördliches Gebäude MI 1; Westseite, Südseite und Ostseite

Dabei ist mindestens ein 0,5-facher stündlicher Luftwechsel in den Ruheräumen zu gewährleisten. Die vorgelagerten Verglasungen bzw. die Lüftungseinrichtungen sind so auszulegen, dass bei o. g. Luftwechsel die erforderliche Luftschalldämmung der gesamten Wohnraum-Außenfläche gem. DIN 4109 erreicht wird.



Zur Minimierung der Verkehrsgeräuschbelastungen der Wohnungen des Attikageschosses ist die Attika an der Südseite des östlichen Gebäudeteils um mindestens 1,3 m auf eine Höhe von + 14,6 m zu erhöhen (z. B. Glasscheibe). Sofern die Erhöhung der Attika nicht möglich ist, sind Maßnahmen des baulichen und des passiven Schallschutzes vorzusehen. Baulicher Schallschutz kann durch eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung realisiert werden. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind dabei in Bereichen anzuordnen, in denen der Nacht-Beurteilungspegel den Nacht-Orientierungswert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

#### 2.2.9.2 Gewerbelärm

Die Warenanlieferung und die Entsorgung von Abfällen oder Reststoffen im Plangebiet sind nur im Tageszeitraum von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr zulässig.

Der Betrieb von Außenbewirtungsflächen ist auf den Tageszeitraum von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr beschränkt.

Die Rampe der Tiefgarage ist auf ihrer gesamten Länge fugenfrei einzuhausen. Die Bauteile der Einhausung müssen mindestens eine bewertete Schalldämmung  $R_w$  von 25 dB aufweisen. Die Unterseite der Dachfläche oder alternativ die Seitenwände der Einhausung sind schallabsorbierend auszuführen (bewerteter Absorptionsgrad  $\alpha_w \geq 0,7$ ). Dies gilt auch für die Außenseite der südlichen Begrenzungswand der Rampe. Das Einfahrtstor der Tiefgarage ist am unteren Ende der Rampe anzuordnen.

Die Geräusche von Lüftungseinrichtungen oder Kühlaggregaten im Freien dürfen einen Beurteilungspegel an den umliegenden Wohngebäuden von tagsüber 50 dB (A) und nachts von 40 dB (A) nicht überschreiten.

Die Erschließungsstraße im Plangebiet ist mit einem ebenen Belag (z. B. Asphalt) herzustellen.

#### 2.2.10 PFLANZGEBOTE

§ 9 (1) 25a BauGB

Gemäß Planeintrag.

Die vorgegebenen Standorte von Einzelbäumen können bis zu 3,00 m verändert werden.

- 2.2.10.1 Bereich der öffentlichen Grünflächen am Bach  
Artenliste nach Pflanzliste 1 – s. Anhang
- 2.2.10.2 Bereich der Parkplätze  
Artenliste nach Pflanzliste 2 – s. Anhang
- 2.2.10.3 Bereich Quartiersplatz  
Artenliste nach Pflanzliste 3 – s. Anhang
- 2.2.10.4 Bereich der privaten Grüngestaltungsflächen  
Beispielhafte Artenliste nach Pflanzliste 4 – s. Anhang
- 2.2.10.5 Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen  
Öffentliche und private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Gehölzen, Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 2.2.11 ERHALT VON BÄUMEN § 9 (1) Nr. 25b BauGB  
Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.

## 2.3 HINWEISE

### 2.3.1 SCHUTZ DES MUTTERBODENS (§ 202 Bau GB)

Auf eine flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu achten.

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Der Erdmassenausgleich vor Ort ist anzustreben. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen

Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau ist sicherzustellen (DIN 18300, 19731 und 18915).

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

### 2.3.2 BODENFUNDE

Der Bebauungsplan umfasst einen Teil des Prüffallgebiets „historischer Ortskern“. Die Bezeichnung „Alte Schmiede Platz“ kann als ein Hinweis auf einen abgegangenen Handwerksbetrieb gewertet werden. Hier können sich im Boden archäologische Relikte der abgegangenen mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Bebauung und deren Infrastruktur erhalten haben. Dabei handelte es sich ggf. um Kulturdenkmale nach §2 DSchG, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Für die Neubebauung bisher unbebauter oder nicht unterkellter Grundstücke sowie sonstige großflächige Erdbauarbeiten ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang Auflagen enthalten wird. Zudem wird nachdrücklich auf die §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Knochen, Metallteile, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung

der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Ansprechpartnerin ist: Dr. Beate Schmid, T: 0 70 71 – 757-24 49  
mailto: beate.schmid@rps.bwl.de

### 2.3.3 ERDAUSHUB

Anfallender Überschuss an unbelastetem Erdaushubmaterial, der nicht im Planungsgebiet bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken wieder verwendet werden kann, soll in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorrangig zu Auffüllungs- und Rekultivierungszwecken verwendet werden. Ein Wiederverwertungs- und Entsorgungskonzept ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erstellen.

### 2.3.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Grundstücksentwässerung beizufügen.

### 2.3.5 GRUNDWASSER

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen (§ 49 Abs. 2 und 3 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG).

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt die Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern.

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 derart mit Sperriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

### 2.3.6 SCHALLSCHUTZ

Aufgrund des Verkehrs auf der tangierenden Ravensburger Straße (B 30), der Bahnhofstrasse (L 329) und der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet kommt es im Bereich des Plangebiets teilweise zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV. Ein ausreichender passiver Schallschutz nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau-ist deshalb notwendig.

Die Anforderungen der DIN 4109 sind Mindestanforderungen im Sinne einer nicht zu unterschreitenden Schalltechnischen Qualitätsgrenze. Übliche Qualitäts- und Komfortstandards gehen über diese Mindestanforderungen hinaus.

Aufgrund des nächtlichen Parkierungsverkehrs im Plangebiet kommt es insbesondere im Bereich der Westseite des Wohngebäudes im MI 1 zu erhöhten Lärmeinwirkungen. Zur Vermeidung von unzumutbaren Belästigungen bzw. zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen werden deshalb für diesen Bereich passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Diese bieten gleichzeitig auch einen Schutz gegenüber den Lärmeinwirkungen des öffentlichen Straßenverkehrs.

### 2.3.7 ÖFFENTLICHE STRASSEN- U. FUSSWEGBELEUCHTUNG

Zur Errichtung von Mastleuchten sind evtl. auch Standorte auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungen und die Beleuchtungskörper sind vom Grundstückseigentümer ohne Entschädigung zu dulden.

### 2.3.8 BAUGRUND

Für die Bauwerksgründung ergeben sich aus dem erstellten geotechnischen Gutachten besondere Gründungsmaßnahmen. Auf das Gutachten wird verwiesen.

### 2.3.9 ALTLASTEN

.

Im Plangebiet wurde Anfang bis Mitte des 20. Jahrhunderts eine Schmiede betrieben. Zur Klärung des Altlastenverdachtes wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse dokumentieren bereichsweise vorliegende leicht erhöhte Schadstoffgehalte, die für die Entsorgung von Bodenmaterial beschränkende Wirkung haben. Der ursprüngliche

Gefahrverdacht konnte ausgeräumt werden. Das entsprechende Gutachten des Ingenieurbüros Kühner kann bei der Gemeindeverwaltung in Meckenbeuren eingesehen werden.

#### 2.3.10 ABBRUCHMASSNAHMEN / RODUNGSARBEITEN

Um einen Verbotstatbestand hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind Rodungsarbeiten der bestehenden Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebiets in der vegetationsfreien Zeit (vom 01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

Der Abriss bestehender Gebäude muss außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

#### 2.3.11 SCHUTZ VON BÄUMEN

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen durchgeführt werden.

#### 2.3.12 BAU- UND ANLAGENSCHUTZBEREICH

Bau- und Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen und ähnliche Baugeräte, die bei den Baumaßnahmen zum Einsatz kommen und die Bezugshöhen der Schutzbereiche überschreiten, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG.

## 2.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 2.4.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) Nr.1 LBO
- 2.4.1.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG § 74 (1) Nr.1 LBO  
Flachdach (FD) max. Dachneigung 3°. Die Dächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen, Glasdächern und Vordächern mit einer Substratschicht von mind. 10 cm extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Überdeckung der TG-Rampe.
- 2.4.1.2 Dachvorsprünge  
Überschreitungen der Baugrenze mit Dachvorsprüngen sind im Attikageschoss (oberstes Geschoss) von MI 2 bis zu einer Tiefe von 1.0 m (Nord-, West –und Südseite) und 2,0 m (Ostseite) zulässig.
- 2.4.1.3 Gebäudehöhen  
Als maximale Gebäudehöhen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (GH) über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe in Meter über NN. Die obere Bezugshöhe der Gebäude wird mit der Oberkante der Attikabrüstung bestimmt. Mit Anlagen der Solarenergienutzung, technischen Dachaufbauten (Fahrstühle/Oberlichtverglasungen) sind Überschreitungen der Gebäudehöhe bis zu 1,00 m zulässig, sofern ein Abstand zum Dachrand von mind. 1,50 m eingehalten wird.
- Die nach dem Lärmgutachten vorgeschlagene Erhöhung der Brüstung des Attikageschosses auf der Südseite des MI 2 um 1,30 m ist nur zulässig in Form einer transparenten Verglasung, die mind. 1,50 m gegenüber dem Dachrand zurück liegt.
- 2.4.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER NOTWENDIGKEIT ODER ZULÄSSIGKEIT VON EINFRIEDUNGEN § 74 (1) Nr.3 LBO
- 2.4.2.1 Die nicht bebauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.4.2.2 Das Gelände ist ringsum auf mind. 0,25 m an die Fußbodenhöhe (EFH) und Eingangshöhe der Gebäude anzugleichen. Abgrabungen zur UG-Belichtung sind nicht zulässig.

2.4.2.3 Behälter für die Müllbeseitigung sind auf der im Lageplan dafür vorgesehenen Fläche oder innerhalb der Baugrenzen zur Abholung bereitzustellen. Die Lagerung des Mülls bis zur Abholung muss innerhalb der Baugrenzen oder im UG erfolgen und ist in jedem Fall vor Einsicht von der Verkehrsfläche zu schützen.

2.4.3 Stellplatzverpflichtung

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37 Abs. 1 LBO wird durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Meckenbeuren ersetzt.

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind auf dem eigenen Grundstück herzustellen.



## 2.5 ANHANG PFLANZLISTEN (beispielhafte Arten)

### Pflanzliste 1: Bereich der öffentlichen Grünflächen am Bach

Mindestens zweimal verpflanzt, 5 Triebe, 100-150 cm

- Alnus glutinosa	Schwarzerle
- Betula pendula	Hängebirke
- Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
- Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
- Salix aurita	Ohr-Weide
- Salix caprea	Sal-Weide
- Salix fragilis	Bruch-Weide
- Salix purpurea	Purpur-Weide
- Salix viminalis	Korb-Weide
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
- U.a.	

### Pflanzliste 2: Bereich der Parkplätze

Mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen (Hochstamm mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe: 18-20 cm, 3 x verpflanzt)

Bäume 1. Ordnung:

- Acer platanoides (in Sorten)	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- Quercus (in Arten/Sorten)	Stieleiche
- U.a.	

Bäume 2. Ordnung:

- Acer campestre	Feldahorn
- Alnus x spaethii	Purpur-Erle
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fraxinus ornus	Blumenesche
- Liquidambar styraciflua	Amberbaum
- Prunus avium	Vogelkirsche
- U.a.	

**Pflanzliste 3: Bereich Quartiersplatz**

Mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen

(Hochstamm mit Ballen, Stammumfang  
in 1 m Höhe: 20-25 cm, 3 x verpflanzt)

Bäume 1. Ordnung:

- Acer platanoides (in Sorten)
- Acer pseudoplatanus
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Quercus (in Arten/Sorten)
- U.a.

Spitzahorn  
Bergahorn  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Eiche

Bäume 2. Ordnung:

- Acer campestre
- Alnus x spaethii
- Carpinus betulus
- Fraxinus ornus
- Liquidambar styraciflua
- Prunus avium
- U.a.

Feldahorn  
Purpur-Erle  
Hainbuche  
Blumenesche  
Amberbaum  
Vogelkirsche

**Pflanzliste 4: Bereich der privaten Grün-Gestaltungsflächen**

Mindestens zweimal verpflanzt, 5 Triebe, 100-150 cm

- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- U.a.

Roter Hartriegel  
Gewöhnliche Hasel  
Eingrifflicher Weißdorn  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Gewöhnlicher Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe

## 2.6 Anhang

Auszug aus DIN 4109-2; 2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen.“

DIN 4109-1:2016-07

### 7 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

#### 7.1 Lärmpegelbereiche

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden unterschiedliche Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ (siehe DIN 4109-2 oder DIN 4109-4) zuzuordnen sind.

#### 7.2 Anforderungen an Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die in Tabelle 7 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung (33) mit dem Korrekturfaktor  $K_{AL}$  zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2016-07, 4.4.1.

Tabelle 7 — Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>a</sup> und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

<sup>a</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>b</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 7 gilt nicht für Fluglärm, soweit er im „Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm“ (FluLärmG) geregelt ist. In diesem Fall sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Fluglärm in dem „Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm“ festgelegt.

Aufgestellt 29.11.2017

**PLÖSSER**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

gez. Plösser

## **Satzung**

### **über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Schmiede Platz“ und über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Alte Schmiede Platz“**

Aufgrund von:

- § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), letzte Änderung vom 20.07.2017 (BGBl. I. S. 2808),
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), letzte Änderung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99),
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte Änderung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), letzte Änderung vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) letzte Änderung vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren in öffentlicher Sitzung am 29.11.2017 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 29.11.2017.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile der Satzungen**

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom 29.11.2017 und
- textlichen Teil vom 29.11.2017
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 29.11.2017

2. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem

- zeichnerischen Teil vom 29.11.2017 und
- textlichen Teil vom 29.11.2017

#### **§ 3**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Meckenbeuren, den 29.11.2017

Schmid  
Bürgermeister

#### **Ausfertigung**

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

Meckenbeuren, den 30.11.2017

Schmid  
Bürgermeister