

BEBAUUNGSPLAN

"BROCHENZELL SÜD/LAUSBÜCHEL"

BROCHENZELL, GEMEINDE MECKENBEUREN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Gemeinde Meckenbeuren

Auftragnehmer: Fakler - Binder, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner

88079 Kressbronn am Bodensee

Bodanstraße 14, Tel. 07543—9607-0 Fax. -20

INHALT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.	RECHTSGRUNDLAGEN	1
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
C.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO	6
D.	HINWEISE	9
E.	ANLAGE / ARTENLISTEN	12

II. BEGRÜNDUNG

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
3.	EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG
4.	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION
5.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN
6.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
7.	ERGÄNZENDE UNTERLAGEN
8.	ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN UND FINANZIERUNG
9.	PLANUNGSSTATISTIK

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|---|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. d. Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 |
| berichtigt | am 16. 01. 1998 |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. vom 23. 01. 1990 |
| zuletzt geändert | am 22. 04. 1993 |
| 3. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) | vom 08. 08. 1995 |
| zuletzt geändert | am 15. 12. 1997 |
| 4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) | i.d.F. vom 18. 12. 1990 |
| 5. Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg | i.d.F. vom 03. 10. 1983 |
| zuletzt geändert | am 08. 02. 1999 |

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die unter § 4 (2) 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

2.1 maximal zulässige **Grundflächenzahl GRZ**,

2.2 die max. zulässige **Zahl der Vollgeschosse** und

2.3 die Höhe der baulichen Anlage durch die Festsetzung der max. **Außenwandhöhe (WH)** sowie der **max. Firsthöhe (FH)**
(siehe zeichnerische Festsetzungen im Lageplan)

Als Außenwandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Außenwand des Hauptbaukörpers. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe EFH und der Oberkante First.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1. Im gesamten Plangebiet ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 3.2. Es sind **Einzelhäuser bzw. Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig (siehe zeichnerische Festsetzungen im Lageplan).

**4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB**

- 4.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten **Baugrenzen**.
- 4.2 Ein **Überschreiten der Baugrenzen** durch untergeordnete erdgeschossige Bauteile wie z.B. Vor- bzw. Anbauten gem. § 23 (3) BauNVO ist bis zu 10 qm Grundfläche je Einzelhaus zulässig, bei Doppelhäusern max. 6 qm je Gebäudeteil. Der Vorsprung darf max. 2,0 m Tiefe aufweisen.
Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Dachvorsprünge ist zulässig.
- 4.3 Die **Stellung der baulichen Anlagen** ergibt sich durch die **Hauptffirstrichtung** gemäß zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan.
Abweichungen von untergeordneten Bauteilen z.B. Garagen sind zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 BauGB

- 5.1 **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind unzulässig.
 - 5.1.1 Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen zur Unterbringung von Geräten und Holz, Spielhaus für Kinder bzw. Gartenhaus bis insgesamt 30 cbm je Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
Diese Nebenanlagen sind bei den Einzel- und Doppelhäusern an das Gebäude anzufügen. Ein Überschreiten der Baugrenzen ist hierfür zulässig.
 - 5.1.2 Zulässig sind ebenfalls Sichtschutzwände bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grenze bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m ab Hausgrund.
- 5.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 **Stellplätze** sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch auf den festgesetzten Grünflächen.
Abstellplätze für Wohnwagen und Mobilheime sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.
- 5.4 **Garagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür eigens ausgewiesenen Flächen zulässig und erdgeschossig auszubilden. **Überdachte Stellplätze** dürfen bis zu einem Mindestabstand von 2,0 m zur Straßenbegren-

zungslinie herangerückt werden, wenn sie bis zu einem Abstand von 5,0 m zur Straße ohne Seitenwände ausgeführt werden.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) 6 BauGB

- 6.1 Die **Zahl der Wohneinheiten** ist begrenzt.
Es sind pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig,
pro Doppelhaus max. 1 Wohneinheit / Hauseinheit.

7. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB

- 7.1 Die im Lageplan dargestellten **Sichtfelder** (Si) sind ständig von allen Sichthindernissen von 0,70 m - 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten. Das Pflanzen von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese bis in 2,5 m Höhe kein Sichthindernis darstellen.

8. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE DEREN ANSCHLUSSFLÄCHEN § 9 (1) 11 und 26 BauGB

- 8.1 **Flächen für den öffentlichen Verkehr**
Die Flächenaufteilung für den öffentlichen Verkehr in Geh- und Fahrflächen sind unverbindlich dargestellt; die Aufteilung sowie die eingetragenen Straßen-Sollhöhen können in der Ausführungsplanung noch geringfügige Veränderungen erfahren.
- 8.2 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Der Ausbau ist als verkehrsberuhigte Mischfläche vorgesehen. Eine endgültige Festsetzung ist erst im Rahmen des Ausbaus vorgesehen.
- 8.3 **Aufschüttungen bzw. Abgrabungen** zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Grundstücke sind an den geplanten Straßenkörper höhenmäßig anzuschließen.
- 8.4 Zur **Herstellung der Randeinfassung der Straßen** sind auf den angrenzenden Grundstücken Betonrückenstützen entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,5 m zulässig.
- 8.5 Entlang der öffentlichen Straße sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m **Standorte für die öffentliche Versorgung** (z.B. Straßenbeleuchtung, Einrichtungen für die Stromversorgung und Fernmelde-Einrichtungen, Schaltkästen) zulässig.

9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

- 9.1 Im Grundbuch ist auf dem Flurstück 1071 ein **Fahr- und Gehrecht** eingetragen. Dabei handelt es sich um eine privatrechtlich gesicherte Zufahrt zu benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücken. Die entsprechende Fläche ist im Lageplan mit fr ausgewiesen.

10. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHL. DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 9 (1) 14 BauGB

- 10.1 Für das Plangebiet ist ein **modifiziertes Trennsystem** festgesetzt.
- 10.2 Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über eine Sammelleitung in eine südlich des Plangebietes gelegene **Sammelretentionsmulde** mit Notüberlauf in die Schussen.

11. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

- 11.1 **Öffentliche Grünflächen**
(siehe zeichnerische Festsetzungen im Lageplan).
- 11.2 **Private Grünflächen** (siehe zeichnerische Festsetzungen im Lageplan).

12. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14, 15, 16 und 25

- 12.1 Die mit **M1** (vgl. S im Grünordnungsplan) bezeichneten Flächen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Streuobstwiese unter Verwendung von Obstbäumen der Artenliste 1 (s. Anlage) zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten (s. Hinweise).
- 12.2 Die mit **M2** (vgl. O im Grünordnungsplan) bezeichneten Flächen sind als Ortsrandeingußung auf festgesetzten privaten Grünflächen unter Verwendung von Sträuchern und hochstämmigen Obstbäumen der Artenliste 1 und 4 (s. Anlage) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen naturnah zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten (Bewirtschaftungsregeln s. Hinweise).

13. FLÄCHEN FÜR DAS

A) ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN ODER MIT

B) BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9(1) 25 a) und b) BauGB

13.1 Erhalt von Bäumen

Bäume sind, soweit sie sich in den privaten oder öffentlichen Grünflächen befinden bzw. als zu pflanzende Bäume in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet sind, durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920

und RAS-LG 1 zu beachten. Gegebenenfalls ist durch Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (siehe Anlage) gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

13.2 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (Artenliste 1, s. Anlage) oder ein kleinkroniger Baum (Artenliste 2) zu pflanzen (zeichnerisch nur teilweise dargestellt). An zeichnerisch festgesetzten Orten und entsprechend den textlichen Festsetzungen sind Obstbäume der Artenliste 1 und standortgerechte Laubbäume (Artenliste 2 oder 3) bzw. Sträucher (Artenliste 4) (siehe Anlage) zu pflanzen. Vom gekennzeichneten Standort kann in Ausnahmefällen um bis zu 5 m abgewichen werden. Je Baum ist ein Mindestwurzelraum von 2 cbm zu gewährleisten. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

14. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- 14.1 Wo nicht durch Eintragung im Lageplan besonders festgesetzt beträgt die **Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH)** der baulichen Anlage über N.N. Meereshöhe max. 0,3 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Gebäudemitte. Bei besonderen technischen Zwängen sind Abweichungen bis zu 30 cm zulässig.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) 1 LBO

1.1.1 Baukörper

Die Baukörper sind in rechteckiger, längsgestreckter Gebäudeform auszubilden.

1.2.1 Dachform/Dachneigung

Die Dächer sind mit einem beidseitig gleichgeneigten Satteldach mit mittigem First auszuführen. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Sofern die Dachneigung von Garagen, Nebengebäuden, sowie An- und Vorbauten nicht der Hauptdachneigung angepaßt werden kann, beträgt die zulässige Dachneigung mind. 15 Grad.

1.2.2 Dachvorsprünge

Dachvorsprünge sind traufseitig mit mindestens 70 cm Überstand, giebelseitig mit 30 - 70 cm und bei Nebenanlagen mit mind. 30 cm auszubilden. Zum Wetterschutz von Eingängen, Garagen, Sitzbereichen und Balkonen sind größere Dachvorsprünge zulässig. Dachvorsprünge bis höchstens 2.0 m Tiefe können als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

1.2.3 Dachaufbauten

- Die Belichtung der Aufenthaltsräume im Dachgeschoß hat im wesentlichen über die Giebelseiten zu erfolgen.
- Ergänzend sind Dachaufbauten nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgaupen im 1. OG. Je Gebäude ist nur eine Dachgaupenform zulässig.
- Die Länge der Dachgaupen darf insgesamt pro Dachseite max. die Hälfte der Trauflänge betragen.
- Dachgaupen sind zur Einfügung in die Dachlandschaft niedrig zu halten. Die max. Wandhöhe über Fertigfußboden DG beträgt 2,5 m. Von den Dachrändern ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
- Zwerchhäuser (ZH) sind bei Einzelhäusern zulässig bis zu einer Breite von 3,0 m (max. 1 ZH/Gebäude)
- Unüberdachte Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind unzulässig.

1.2.4 Dachdeckung

Die Dächer incl. der Dachgaupen sind zur Einbindung in den Bestand einheitlich mit zurückhaltend wirkenden rotbraunen bis braunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

Dachdeckung in Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten zulässig.

1.2.5 Solaranlagen

sind zulässig, wenn sie in die Dachflächen integriert sind.

1.3.1 Fassade

Als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holz zulässig. Imitierende Materialien sind unzulässig. Holz ist in Gestalt von Brettschalungen (Deckel-, Deckleisten- oder Stulpschalung) auszuführen.

- 1.3.2 Die **Farbgebung** der Putzflächen ist in hellen Erdtönen inkl. weiß vorzusehen. Leuchtende Farben sind unzulässig. Holzverschalungen sind in gedeckten Farbtönen zu streichen.
- 1.3.3 **Antennen**
Es ist nur 1 Antenneanlage je Gebäude zulässig.
- 1.3.4 **Garagen**
Garagen sind nur mit ebenerdiger Zufahrt zulässig. Kellergaragen sind unzulässig.
- 1.3.5 **Nebenanlagen**
Nebenanlagen sind in Form und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen und nur mit Holzverschalung zulässig.
Sichtschutzwände und Pergolen sind nur bis zu einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Sichtschutzwände sind nur aus Holz oder verputztem Mauerwerk zulässig.
- 1.3.6 **An- und Vorbauten**
An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie erdgeschossig erstellt werden und in verwandter Form zum Hauptgebäude in Erscheinung treten. Ausführung in Leichtkonstruktion (Holz).
- 1.3.7 **Doppelhäuser**
Doppelhäuser sind ohne Versatz mit durchlaufenden Dachflächen sowie Fassaden vorzusehen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

- 2.1 **Niederspannungsleitungen** sind unterirdisch zu führen.

3. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE § 74 (1) 3 LBO

3.1.1 Einfriedungen

Einfriedigungen sind als lockere Laubhecken (Artenliste 4, s. Anlage), mit Spanndraht zulässig ebenso als hinterwachsene Holzstaketenzäune (80 - 100 cm Höhe). Zur Vermeidung eines Riegeleffektes dürfen max. 50% der Grundstückslinie mit Laubhecken bepflanzt werden.

Nicht zulässig sind Betonformsteine, werkstoff-imitierende Materialien, Mauern, Stacheldraht sowie Einfriedungen mit Nadelbaumhecken (Thuja, Eibe, Fichte, Scheinzypresse etc.). Entlang der Verkehrsflächen müssen die Einfriedigungen mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze angeordnet werden. In den Kurvenbereichen dürfen Einfriedigungen nicht höher als 0,7 m sein.

- 3.1.2 Die **Zufahrts- und Zugangsbereiche** zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche dürfen nicht abgeschränkt werden.

3.2 Stellplätze und Zufahrten

Die privaten Zufahrten und nicht überdachten Stellplätze sind offenporig in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen mit einem Abflußbeiwert von höchstens 0,8 (gem. DIN 1986) (z.B. Pflasterungen ohne Fugenverguß, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies etc.)

3.3 Öffentlicher Fußweg / Plätze

Der öffentliche Fußweg ist mit offenporigen Belägen auszuführen (vgl. 3.2).

3.4.1 Freiflächen

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge gärtnerisch zu gestalten, mit Bäumen und Sträuchern entsprechend den Artenlisten 1-4 (Anlage) zu bepflanzen und extensiv zu bewirtschaften. Die Vorgärten sind, soweit gekennzeichnet, offen zu gestalten als Rasen- und Wiesenfläche. Je Hauseingangsbereich ist mind. 1 Hofbaum vorzusehen (s. Artenliste 1 bis 3).

- 3.4.2 Die Geländeoberfläche ist grundsätzlich in ihrem natürlichen Verlauf zu erhalten. Geländeänderungen sind nur in dem unbedingt erforderlichen Maß (max. 30 cm) zulässig mit **weicher Modellierung** (Böschungsneigung max. 1:4). Höhenmäßige Anpassungen an das Straßenniveau sind entsprechend herzustellen. Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind nur an den straßenabgewandten Seiten zulässig (max. Tiefe 1,0 m).

4. Stellplätze § 74 (2) 2 LBO

- 4.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück erforderlich.

D. HINWEISE

1. GRÜNORDNUNGSPLAN

Dem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan der Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Prof. B. Schmelzer und Th. Friedemann zugrunde, dessen wesentliche Aussagen übernommen worden sind. Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Pflanzgebote dienen dem Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des § 1a BauGB. Es handelt sich dabei um Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25 BauGB.

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND PFLEGE

Um eine entsprechende Freiflächengestaltung und die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zu sichern, wird im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens ein entsprechender Freiflächen- und Begrünungsplan gefordert. Die Pflanzgebote sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfüllen. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die im westlichen Bereich des Planungsgebietes ausgewiesene private Grünfläche ist als Streuobstwiese mit einer extensiven Wiesennutzung auszubilden und zu pflegen. Für eine extensive Bewirtschaftung gilt: Erste Mahd nicht vor Mitte Juni, zweischürige Bewirtschaftung; Abfuhr des Mähgutes; keine Düngung, kein Biozideinsatz. Der Baumbestand ist durch regelmäßigen und behutsamen Schnitt zu pflegen.

Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von Spritzmitteln gemäß Pflanzenschutzgesetz § 6 bzw. dem "Gesetz über die Einschränkung der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln" vom 17.12.1990 untersagt. Eine naturgemäße Bewirtschaftung ist anzustreben: Die Verwendung chemischer Düngemittel sowie von Naturtorf und Auftaumitteln sollte unterbleiben.

Die Wiederverwendung von Erdaushub ist anzustreben, soweit möglich auch innerhalb des Baugebiets bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser ist zu gewährleisten bei Dachflächen, Hauszugängen, Garagenzufahrten und privaten Stellplätzen (s. Örtliche Bauvorschriften).

3. IMMISSIONEN

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie unverzichtbare Spritzarbeiten bei der Schädlingsbekämpfung, Düngungsarbeiten sowie den Lärm landwirtschaftlicher Maschinen.

Auf den vom Betrieb des Flughafens Friedrichshafen ausgehenden Lärm wird hingewiesen.

4. PLANGRUNDLAGE / HÖHENAUFNAHMEN

Die im Lageplan dargestellten Höhen können nur Richtwerte für die tatsächlichen Geländeverhältnisse sein. Sie sind vor Beginn der Objektplanung von einem vereidigten Geometer aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

5. DENKMALSCHUTZ

Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz):

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

6. BELANGE DES BODENSCHUTZES

Aufgrund der früheren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Hopfenanbau) wurden im Plangebiet Belastungen des Bodens festgestellt. Eine Bodenuntersuchung des Büros Dr. Eisele vom 18.08.1999 liegt der Gemeinde vor. *In einem Verwertungs- und Entsorgungskonzept der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Ravensburg ist dargestellt, in welchen Bereichen und in welchem Umfang der belastete Boden im Zuge der Erschließung entfernt werden soll. Sofern der in diesem Ver- und Entsorgungskonzept aufgezeigte Verwertungsweg nicht mehr möglich ist, ist die Verwertung bzw. Entsorgung mit dem Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, neu abzustimmen. Inwieweit das Verwertungs- und Entsorgungskonzept umgesetzt wurde, wird in der abschließenden Dokumentation der Erschließungsarbeiten dargestellt. Sowohl Verwertungs- und Entsorgungskonzept als auch abschließende Dokumentation sind bei der Gemeinde einzusehen. Für die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Flächen sieht das Entsorgungs- und Verwertungskonzept eine vollständige Beseitigung des belasteten Bodens vor.*

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind im wesentlichen daher nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Nach § 4 (2) BodSchG von Baden-Württemberg vom 24.6.92 (GBL Nr. 16.5.431) und § 1 und § 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten.

Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

7. BELANGE DER WASSERVERSORGUNG UND DES GRUNDWASSERSCHUTZES

Hausdränagen sind zur Grundwasserabsenkung nicht zulässig. Aus Rücksicht auf den Klärbetrieb der Kläranlage sollte kein lediglich gering verschmutztes Fremd- oder Tagwasser der Kanalisation zugeleitet werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluß nach § 37 (4) Wassergesetz BW unverzüglich dem Landratsamt, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Eine erforderliche Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor der Ausführung des Bauvorhabens mit den entsprechenden Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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 Regenrückhalte- und Versickerungsflächen zuführt. Für die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bedarf es einer Genehmigung durch die Gemeinde gemäß den festgesetzten Richtlinien.

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung für den Planbereich ist gesichert.

8. ENTWÄSSERUNG

Die Keller sind nicht im Freispiegel entwässerbar. Als Rückstauenebene ist die Straßenhöhe anzunehmen. Bei Entwässerungsgegenständen im Gebäude, die unter der Rückstauenebene liegen, sind Vorkehrungen zu treffen, die ein Eindringen von rückstauendem Wasser über die Entwässerungsleitungen verhindern (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen).

9. BAUGRUND

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sollten Keller einschließlich der Lichtschächte und evtl. äußerer Kellerabgänge wasserdicht ausgeführt werden.

10. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den Privatgrundstücken in einem Geländestreifen von 0,5 m Anlagen für die öffentliche Versorgung (z.B. Fernmeldeinrichtungen, Kabelverteilerschränke, Straßenbeleuchtung etc.) zu dulden.

11. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Die im nördlichen Teilbereich bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Locher II“ werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes "Brochenzell-Süd / Lausbüchel" aufgehoben.

12. PLANFERTIGUNG

Für den Bebauungsplan :

Dipl.-Ing.(TU) Fakler - Binder
Freie Architekten und Stadtplaner SRL
Bodanstraße 14 Tel. 07543 - 96070
88079 Kressbronn am Bodensee

Für den Grünordnungsplan :

Planungsgruppe
LandschaftsArchitektur+Ökologie
Prof. B. Schmelzer, Th. Friedemann
Freie Landschaftsarchitekten
Neue Weinsteige 14 Tel. 0711 - 967 98-0
70180 Stuttgart

Für den Grundlagenplan :

Ingenieurbüro für Vermessung
Werner Kettner
Humboldtstraße 13 Tel. 07542 -21993
88 074 Meckenbeuren

Für den Erschließungsplan :

Ingenieur- und Vermessungsbüro Wagner
Dipl.-Ing. Adolf Wagner
Seestraße 42 Tel. 07351 - 359 41-0
88 214 Ravensburg

Für die Bodenuntersuchung :

Ingenieurgesellschaft für
Umwelttechnik und Bauwesen
Dr. Eisele
Ziegelstraße 12
88 214 Ravensburg Tel. 07351 - 361 52-0

E. ANLAGE / ARTENLISTEN

Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen. Die genauen Standortverhältnisse sind an Ort und Stelle zu erkunden und die Pflanzen danach auszuwählen. Es werden robuste einheimische und feuerbrandresistente Pflanzen zur Verwendung empfohlen.

Artenliste 1 Obstbäume (vgl. Pflanzgebot 1 im Grünordnungsplan)

Hochstämme STU 8-10 cm bzw. Höhe 180-200 cm; der Pflanzabstand sollte mindestens 10 m betragen in Obstwiesen, öffentlichen und privaten Grünflächen oder als kleiner Hausbaum

Es werden insbesondere alte, vom Aussterben bedrohte Sorten empfohlen. Zusätzlich können Wildobstarten verwendet werden. Feuerbrandanfällige Sorten sollten nicht verwendet werden.

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Boikenapfel	Allerheiligenbirne	Hauszwetschge
Brettacher	Brunnenbirne	Lukas Frühzwetschge
Bittenfelder	Egnacher Mostbirne	Schöne aus Löwen
Bohnapfel	Fäblebirne	
Rosenapfel	Gelbe Wadelbirne	
Gewürzluiken	Grünmöstler	
Transparent aus Croncels	Heubirne	
Schwäbischer Maunzenapfel	Metzer Bratbirne	
Glockenapfel	Olivensbirne	
Salemer Klosterapfel	Palmischbirne	

Artenliste 2 Kleinkronige Bäume (vgl. Pflanzgebot 2 im Grünordnungsplan)

kleinkronige Bäume, als Solitäre in Freiflächen oder in gestuften Feldgehölzen, evtl als Hausbaum

Mindestqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand STU 14-16 cm

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Holzapfel	Malus sylvestris
oder ähnliche	

Artenliste 3 Großkronige Bäume (vgl. Pflanzgebot 3 im Grünordnungsplan)

als Solitäre in Freiflächen oder in gestuften Feldgehölzen, evtl als Hausbaum

Mindestqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand STU 20-25 cm

Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Rote Roßkastanie	Aesculus x carnea
oder ähnliche	

Artenliste 4 Sträucher und Heckenpflanzen (vgl. Pflanzgebot 4 im Grünordnungsplan)

Hecken sind aus jeweils ca. sechs der angegebenen Arten zu pflanzen, Sträucher sind in lockeren Gruppen, Heckengehölze zweireihig im Raster 1,5 x 1,5 m anzuordnen.
in öffentlichen und privaten Grünflächen, freiwachsende Hecken, Eingrünung von Gebäuden

Feldahorn	Acer campestre
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball oder ähnliche	Viburnum lantana

Artenliste 5 Fassadenbegrünung

Bei überwiegend geschlossenen Fassadenflächen kann eine Wandbegrünung mit oder ohne Rankhilfen vorgesehen werden.

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

vom 17.08.2000

Konzept für das Bodenseegebiet gegen den Feuerbrandbefall im Streuobst

Der Feuerbrand, verursacht durch das Bakterium *Erwinia amylovora*, hat sich in den letzten Jahren im Streuobst des Bodenseegebiets immer mehr ausgebreitet. Besonders 1999 und in diesem Jahr hat der Befall gebietsweise stark zugenommen.

Betroffen sind insbesondere Birnen, vor allem die Sorte 'Oberösterreichischer Weinbirne', Quitten und in diesem Jahr auch Äpfel.

Bei Birne und Quitte sterben ganze Teile der Bäume ab und sehen dann wie verbrannt aus. Bei Apfel beschränkt sich der Befall meist auf den Bereich der Fruchtbüschel, nur bei wüchsigen Bäumen sterben auch ganze Triebe ab.

Fachleute gehen davon aus, dass in den nächsten Jahren eine 'Befallswelle' das Streuobst flächendeckend erfassen kann. Der Bestand als solcher wird nicht gefährdet sein; im Sortenspektrum können sich jedoch Änderungen ergeben: Anfällige Sorten und Obstarten werden verschwinden, widerstandsfähige bleiben. Der amtliche Pflanzenschutzdienst und auch die Obstbauberater können aufgrund der neuen Situation nicht mehr jedem gemeldeten Einzelbefall nachgehen.

Das Hauptaugenmerk ist daher zukünftig auf den Schutz von Erwerbsobstflächen oder sonstigen Schutzobjekten zu richten. In Nachbarschaft von Anbauflächen, die der Kernobstproduktion dienen, ist von Baumbesitzern und Beratern künftig besonders auf den Befall von Feuerbrand zu achten. Das heißt, es gilt schwerpunktmäßig Feuerbrandbekämpfung zum Zwecke des Objektschutzes zu betreiben. 'Gefährdete Objekte' sind im Bodenseegebiet in erster Linie Erwerbsobstanlagen und Baumschulbestände. In einem Umkreis von 500 m um diese Flächen wird Feuerbrandbefall an allen Wirtspflanzen deshalb aufmerksam zu beobachten und konsequenter als anderswo zu bekämpfen sein. Wirtspflanzen sind Apfel, Birne, Quitte, Mispel, Weiß- u. Rotdorn, Feuerdorn, Mehlbeere und großblättrige Cotoneaster-Arten. Stark befallene Pflanzen müssen gerodet werden; bei schwachem Befall kann ein Rückschnitt ins gesunde Holz versucht werden. Befallene Pflanzen u. Pflanzenteile sollten nach Möglichkeit verbrannt werden. Von großer Bedeutung in der näheren Umgebung von Erwerbsanlagen ist auch die **Beseitigung von Befall an Wirtspflanzen in Hausgärten.**

Mit diesen Maßnahmen sinkt das Befallsrisiko für Erwerbsanlagen deutlich, insbesondere wird im Sommer die Gefahr für Triebbefall reduziert.

Auf den übrigen Streuobstflächen, deren hoher ökologischer Stellenwert bekannt ist, wird den Baumbesitzern von amtlicher Seite weiterhin Aufklärung und ggf. Gruppenberatung angeboten. Eine gründliche Sanierung in befallenen Flächen ist nur dann sinnvoll, wenn Bäume nachgepflanzt werden sollen. Bei Neupflanzungen sollten weniger anfällige Sorten bevorzugt werden. Bei Apfel sind dies z.B. 'Börtlinger Weinapfel', 'Gehrsers Rambour', 'Goldrenette von Blenheim', 'Öhringer Blutstreifling', 'Ontario', 'Rheinischer Bohnapfel', 'Welschisner', 'Blauacher Wädenswil', 'Rewena' und 'Reanda'.

Bei Birnen sollten Sorten wie 'Bayerische Weinbirne', 'Kirchensaller Mostbirne', 'Metzer Bratbirne', 'Palmischbirne' und 'Schweizer Wasserbirne' bevorzugt werden. Quitten sollten nicht nachgepflanzt werden. Wo möglich, kann auf andere Obstarten (Steinobst, Schalenobst) ausgewichen werden.

Beratungsstellen:

Amt für Obst- und Gartenbau Tettnang
☎ 07542/9317-31 Fax: 9317-34

Amt für Landwirtschaft Markdorf
Dienststelle Tettnang
☎ 07542/5392-11 Fax: 07542/5392-26

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn den 18. Oktober 2000

Meckenbeuren den

.....
Dipl.-Ing. Fakler-Binder
Freie Architekten u. Stadtplaner SRL

.....
Bürgermeister Weiß
Gemeinde Meckenbeuren