

# BEBAUUNGSPLAN

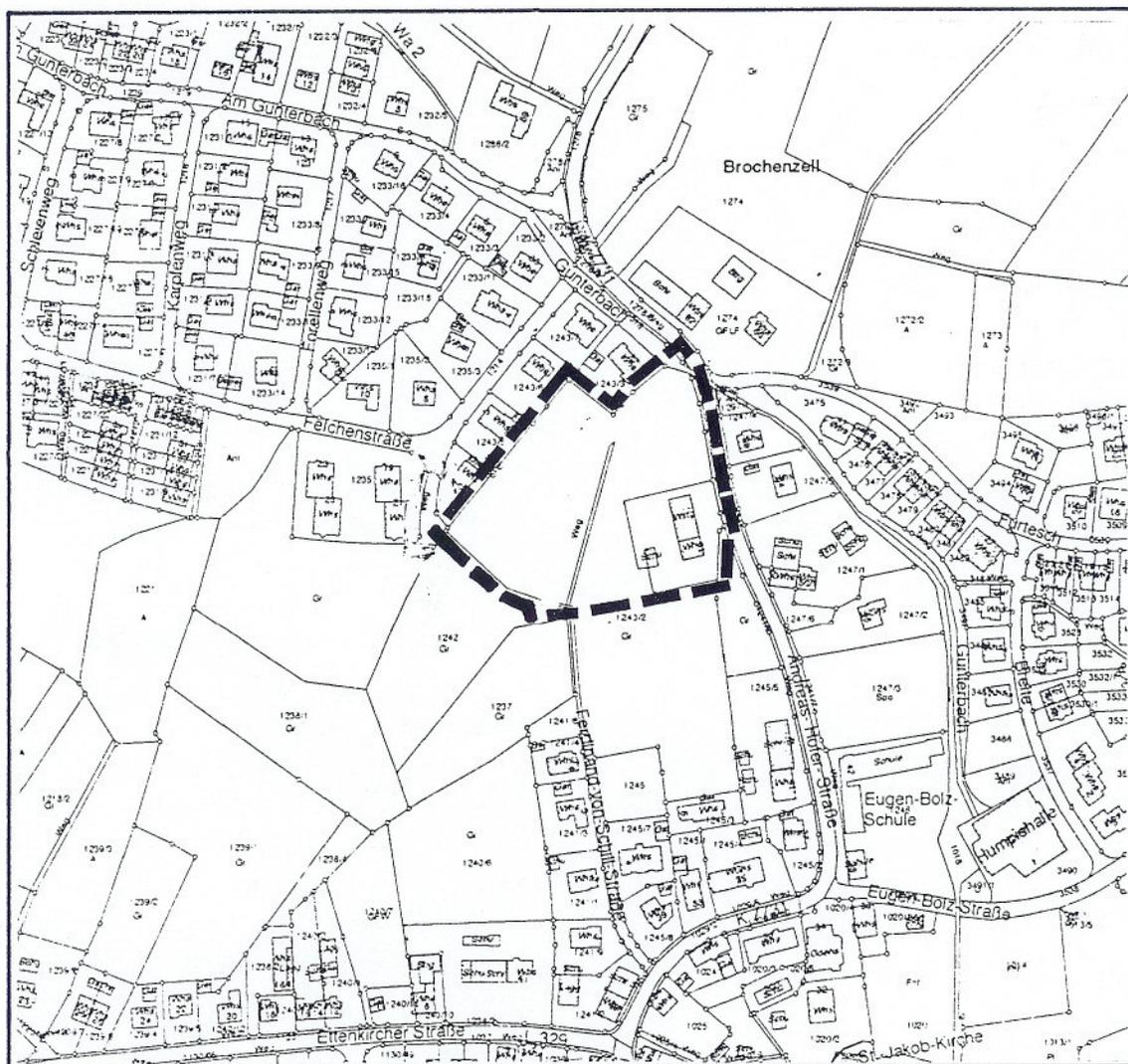
"DORFENTWICKLUNG BROCHENZELL NORD,  
TEILBEREICH III"

GEMEINDE MECKENBEUREN / BODENSEE-KREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG



## **BEBAUUNGSPLAN**

### **"DORFENTWICKLUNG BROCHENZELL NORD, TEILBEREICH III"**

### **GEMEINDE MECKENBEUREN, BODENSEEKREIS**

#### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **A - RECHTSGRUNDLAGE**

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 1. | Baugesetzbuch (BauGB)<br>zuletzt geändert                    | i.d.F. vom 27.08.1997<br>am 16.01.1998 |
| 2. | Baunutzungsverordnung (BauNVO)<br>zuletzt geändert           | i.d.F. vom 23.01.1990<br>am 22.04.1993 |
| 3. | Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg<br>zuletzt geändert | i.d.F. vom 08.08.1995<br>am 15.12.1997 |
| 4. | Planzeichenverordnung (PlanzV)                               | i.d.F. vom 18.12.1990                  |

#### **B - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet WA § 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 Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **1.2 DORFGEBIET MD § 5 BauNVO**

1.2.1 Im Dorfgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 4, 8, 9 BauNVO (Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe, Firsthöhe). Alle größenmäßigen Angaben sind Höchstwerte (soweit nicht anders im Lageplan festgesetzt).

## **3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB**

3.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind gemäß Eintragung im Lageplan Einzelhäuser bzw. Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) BauNVO aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

3.3 Ein Überschreiten der Baugrenze durch Treppenhäuser sowie erdgeschossige Anbauten sind bis zu 20 qm Grundfläche je Einzelhaus und 6 qm je Doppelhaushälfte zulässig (max. Tiefe 1,5 m). Darüberhinaus ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Dachvorsprünge und Balkone (max. 40% der zugehörigen Gebäudeseite) zulässig.

3.4 Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich durch die Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

## **4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB**

4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind im WA auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nebenanlagen: Geräte- und Holzlager, Spielehaus für Kinder bzw. Gartenhaus bis insgesamt 30 cbm. Der Standort muß abgewandt vom öffentlichen Verkehrsraum sein und einen Grenzabstand von mind. 1,5 m aufweisen. Sichtschutzwände sind bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Grenze zulässig (siehe örtliche Bauvorschriften Pkt. 1.4).

4.2 Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von ca. 0,5 m Standorte für Schaltkästen zu dulden.

## **5. ANZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB**

Die Zahl der Wohneinheiten ist begrenzt gem. Eintrag im Lageplan.

## **6. GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB**

6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür eigens ausgewiesenen Flächen zugelassen. Carports anstelle von Garagen dürfen als Ausnahme bis auf 2,5 m an die öffentliche Verkehrsfläche herangerückt werden.

6.2 Für Grenzgaragen wird eine max. zulässige Firsthöhe von 5.5 m über Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) Garage festgesetzt.

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

7.1 Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtfelder sind ständig von allen Sichtbehinderungen im Bereich von 0,80 - 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese bis in 2,5 m Höhe kein Sichthindernis darstellen.

## **8. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB**

8.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen. Es ist eine Ausweisung als Zone 30 vorgesehen im Anschluss an die Ausweisung im angrenzenden Bebauungsplan "Langenreute".

8.2 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg und Verkehrsgrün etc. ist nachrichtlich dargestellt und kann im Rahmen der Ausbauplanung noch Änderungen erfahren.

8.3 Das Hineinragen von Hinterbeton zur Abgrenzung der Verkehrsflächen auf angrenzende Grundstücke ist bis zu einer Breite von 30 cm zu dulden.

## **9. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 26 BauGB**

9.1 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden.

9.2 Die Anschlußflächen der Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch Auffüllung anzugleichen.

## **10. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) 25a BauGB**

Im Geltungsbereich sind heimische und standortgerechte Pflanzen (s. Anlage 1) zu verwenden. Die Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern hat wie im Lageplan festgesetzt zu erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 3,0 m zulässig. Um den Bereich der Baumstandorte ist eine ausreichende Fläche mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche zu versehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstamm-Mittelpunkt muß mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich (z.B. Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden).

## **11. BINDUNGEN FÜR PFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) 25b BauGB**

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume bzw. von flächenhaften Pflanzbindungen betroffenen Baum- und Strauchexemplare sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen bzw. zu ersetzen. Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. der Anlage von Stellplätzen ist eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind an Baumstandorten nicht zulässig. Für diejenigen Bäume, die durch solche Maßnahmen dennoch Schaden erleiden oder auch zukünftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

## **12. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,3 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche liegen.

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

Die im Lageplan eingetragenen Rechte sind entsprechend zu sichern:  
Irr (Leitungsrecht) zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde.

# **C - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

### **1.1 Baukörper**

1.1.1 Die Baukörper sind in rechteckig geschlossener Grundform auszubilden.

1.1.2 An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie erdgeschossig traufseitig als Pultdachanbauten vorgesehen werden.

### **1.2 Dach**

## **1.2 Dach**

### **1.2.1 Dachform/Dachneigung/Firstrichtung**

Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit hausmittigem First und rechtwinkliger Dachform auszubilden, Dachneigung und Firstrichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze beträgt die zulässige Dachneigung mind. 25 Grad. Für Anbauten ist als Ausnahme eine Reduzierung auf mind. 10 ° zulässig.

### **1.2.2 Dachvorsprünge**

Dachvorsprünge sind traufseitig mit mindestens 70 cm Überstand giebelseitig mit 30 - 70 cm auszubilden. Die Dachtraufe ist durchlaufend auszubilden. Zum Wetterschutz von Eingängen, Garagen, Sitzbereichen und Balkonen sind größere Dachvorsprünge zulässig.

### **1.2.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgaupen im 1. Dachgeschoß. Je Gebäude ist nur 1 Gaupenart zulässig. Ihre Länge darf insgesamt pro Dachseite max. 1/3 der Dachlänge betragen. Es ist ein Mindestabstand der Dachaufbauten von 2,0 m vom seitlichen Dachrand sowie First erforderlich. Die Einzelbreite der Dachgaupen ist auf max. 2,5 m begrenzt. Die max. Außenwandhöhe der Dachgaupe gemessen von Oberkante Dach bis Oberkante Dachgaupe ist auf 1,5 m festgesetzt. Unüberdachte Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind unzulässig.

### **1.2.4 Dachdeckung**

Die Dachflächen sind zur Einbindung in den Bestand einheitlich mit braunroten bis braunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Für Anbauten ist auch eine Metall- bzw. Glasdeckung (Wintergarten) zulässig.

## **1.3 Fassade**

1.3.1 Als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holzschalung zulässig.

1.3.2 Die Farbgebung der Putzflächen ist in hellen gedeckten Farbtönen vorzusehen.

## **1.4 Doppelhäuser**

1.4.1 Die Doppelhaushälften sind ohne Versatz mit durchlaufenden Dachflächen sowie Fassaden auszubilden und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Sichtschutzwände an der gemeinsamen Grenze sind bis zu einer Länge von max. 3,0 m ab Hausgrund und einer Höhe von 2,20 m zulässig.

## **1.5 Garagen**

1.5.1 Garagen sind mit erdgeschossiger Einfahrt auszubilden. Aneinandergebaute Garagen sind aufeinander gestalterisch abzustimmen und mit durchlaufenden Dachflächen auszuführen.

## **1.6 Nebengebäude**

1.6.1 Die zulässigen Nebenanlagen (Schopf etc.) sind in der Form und Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen. Sie sind mit Holzverschalung auszuführen.

### **1.7 An- und Vorbauten**

1.7.1 An- und Vorbauten sind in verwandter Form zum Hauptgebäude auszuführen. Ausführung in Leichtkonstruktion (Holz) empfohlen.

### **1.8 Antennen**

1.8.1 Es ist nur 1 Antenne pro Gebäude zulässig. Wenn ein Breitbandkabel vorhanden ist, ist an dieses anzuschließen. Parabolantennen für Sender, für die der Empfang nur außerhalb der Kabelversorgung erfolgen kann, sind nur an den vom Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Funkantennen sind unzulässig.

## **2. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO**

2.1 Neu hinzukommende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## **3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 74 (1) 3 LBO**

### **3.1 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin als hinterwachsener Holzzaun mit senkrechter Lattung (80 - 100 cm Höhe) auszuführen. Zu den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Grenzen hin sind darüberhinaus lockere Laubhecken mit Spanndraht zulässig. (s. Anlage 1). Zur Vermeidung eines Riegeeffektes dürfen jedoch max. 60 % der Grundstücksgrenze mit Laubhecken bepflanzt werden.

Nicht zulässig sind Betonformsteine, werkstoff-imitierende Materialien, Mauern, Stacheldraht sowie Hecken aus Nadelgehölzen (wie z.B. Thuja, Taxus etc.). Entlang der Verkehrsflächen müssen die Einfriedigungen mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze angeordnet werden.

### **3.2 Stellplätze und Zufahrten**

Die privaten Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassenbeläge sind zu mind. 70 % aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Kies etc.).

Das Gelände ist grundsätzlich in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Geländeänderungen sind nur in geringem Umfang bis max. 30 cm und zum Angleichen an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Sie sind in weicher, großflächiger Modellierung auszuführen. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschoßräumen sind unzulässig.

## **4. GEBÄUDEHÖHEN § 74 (1) 1 LBO**

Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Wandhöhe und Firsthöhe (FH) bestimmt. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, als Firsthöhe das Maß von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante Dachdeckung First.

## **5. OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG § 74 (3) 2 LBO**

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers der jeweiligen Grundstücke erfolgt dezentral über Einzelmulden mit Notüberlauf an den örtlichen Regenwasserkanal. Die im Lageplan eingetragenen Einzelretentionsmulden können entsprechend der baulichen Situation in ihrer Lage auf dem Grundstück angepaßt werden. Sie sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer funktionsfähig zu erhalten.

Die Strassenentwässerung ist als eine strassenbegleitende Retentionsmulde mit Notüberlauf vorgesehen.

## **D. HINWEISE**

### **1. IMMISSIONEN**

Im 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.

### **2. HÖHENAUFNAHMEN**

Jedem Baugesuch sind amtliche Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie geplanten Geländeverlaufs von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der Anschluß an die Erschließungsstraße beizufügen.

### **3. DENKMALSCHUTZ**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäolog. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Etwaige bei den Bauarbeiten zu Tage tretende Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

### **4. BODENSCHUTZ**

Nach § 4 (2) BodSchG und §§ 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten (s. Merkblatt des LRA Bodenseekreis).

Das Plangebiet ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gunterbach" als Baugebiet festgesetzt. Es wird dem Grundstückseigentümer jedoch empfohlen, eine Bodenuntersuchung vorzunehmen.

## 5. EINGRIFF / AUSGLEICH

Ein Ausgleich für die vorgesehene Maßnahme im Rahmen des § 1a BauGB ist nicht notwendig, da sich die vorgesehene Bebauung im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan "Gunterbach" befindet und die geplante Bebauung auch geringeren Umfang aufweist. Die Minderung aus möglicher Versiegelung soll dem Ökokonto der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

## 6. WASSERWIRTSCHAFT / OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist in die jeweils dafür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsmulden einzuleiten. Um die Versickerungsmulde möglichst flach und unauffällig gestalten zu können, ist auf eine oberflächige Zuleitung zu achten. Die Versickerungsmulde ist entsprechend dem ATV-Arbeitsblatt A-138 zu bemessen (ca. 3 cbm/100 qm versiegelte Fläche). Zur Sicherheit vor Überflutung ist die Versickerungs/Retentionsmulde mit einem Notüberlauf am höchsten Punkt zu versehen, welcher das überschüssige Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation (Regenwasserkanal) zuführt. Sofern der Wunsch besteht, das anfallende Niederschlagswasser zu speichern und zur Bewässerung zu verwenden, kann vor der Versickerungsmulde ein Regenwasserspeicher angeordnet werden.

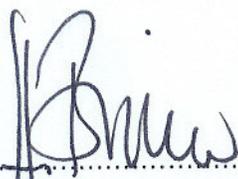
## 7. BAUSCHUTZBEREICH/FLUGLÄRM

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Friedrichshafen. Da Bezugshöhen nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 Luftverkehrsgesetz nicht überschritten werden, ist eine besondere luftrechtliche Zustimmung nicht erforderlich.

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

Aufgestellt vom Planfertiger:  
Kressbronn am 13.12.2000

Gebilligt vom Gemeinderat:  
Meckenbeuren am



.....  
Dipl.-Ing. Binder  
Architekturbüro Fakler-Binder

.....  
Bürgermeister Weiß  
Gemeinde Meckenbeuren

## Anlage 1

### 1. Großkronige Bäume / Obsthochstämme

Großkronige Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen:

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

#### Einzelbäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Nußbaum
u.ä.	

#### Obsthochstämme:

Landschaftstypische Obstbaumsorten z.B.:

##### Äpfel

Boikenapfel  
Brettacher  
Bittenfelde  
Bohnapfel  
Gewürzluiken  
Schwäbischer Rosenapfel  
Transparent aus Croncels  
Maunzenapfel  
Glockenapfel  
Salemer Klosterapfel

##### Birnen

Schweizer Wasserbirne

##### Zwetschgen

Hauszwetschge  
Lukas Frühzwetschge  
Schöne aus Löwen

Zusätzlich können Wildobstarten verwendet werden.

Feuerbrandanfällige Sorten sollten nicht verwendet werden.

## 2. Kleinkronige Bäume - private Freiflächen, Straßen

Kleinkronige Bäume sind mind. in folgender Qualität zu pflanzen:

Hochstamm 3-4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Höhe 160-180 cm, Stammumfang 5-8 cm.

Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium "Plena"	Gefülltblühende Kirsche
Pyrus caucasica	Kaukasische Wildbirne
u.ä.	

Zusätzlich können die vorstehend genannten großkronigen Bäume verwendet werden.

## 3. Sträucher

Hecken sind aus jeweils sechs der angegebenen Arten zu pflanzen, Sträucher sollen in lockeren Gruppen angeordnet werden.

Heckengehölze 2-reihig im Raster 1,5 x 1,5 m.

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bei den Staudenpflanzen sollten einheimische Arten bevorzugt werden.