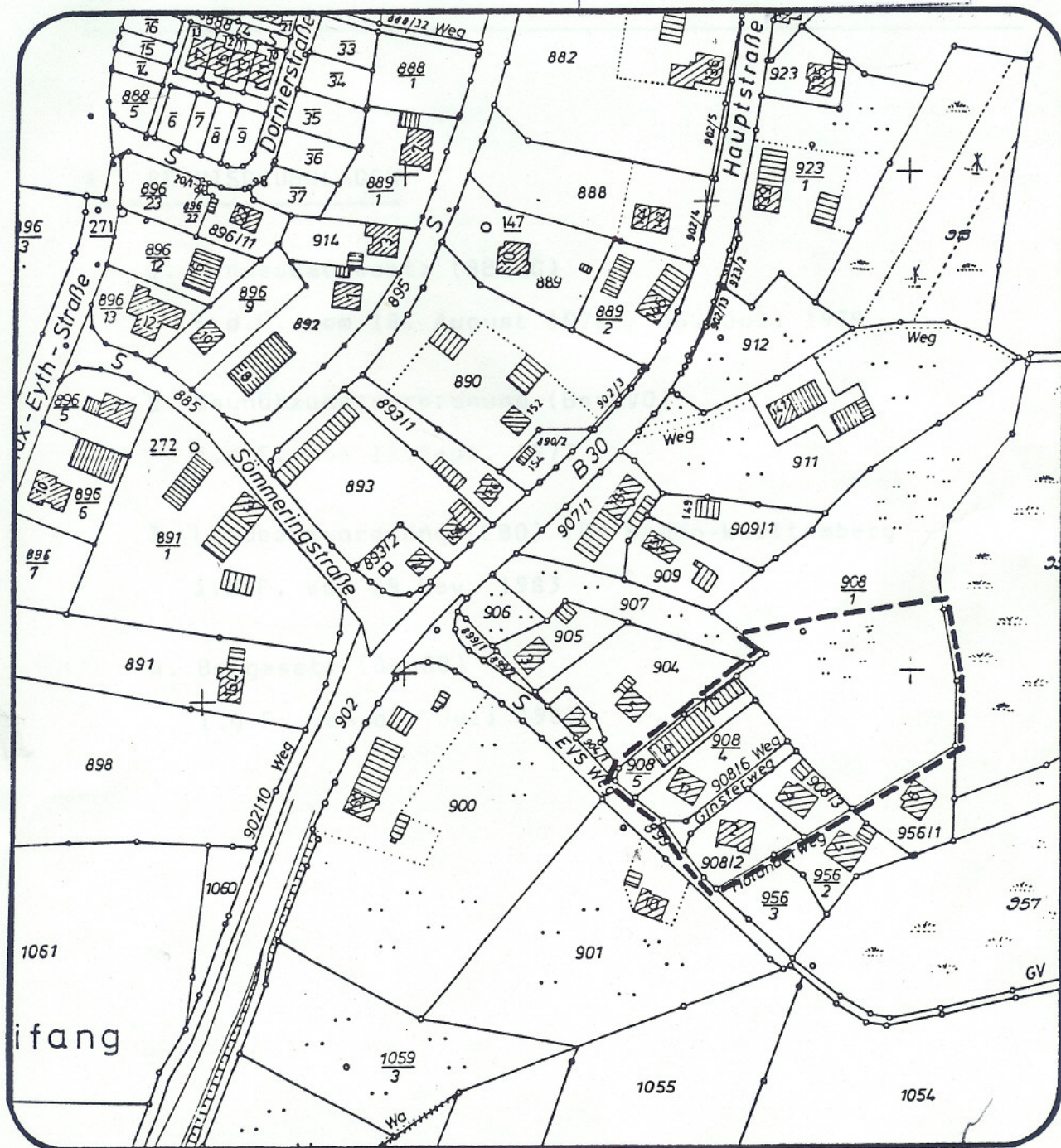


# BEBAUUNGSPLAN GINSTERWEG GDE. MECKENBEUREN

Genehmigt  
nach § 11 BauG B

Friedrichshafen, den 23. 02. 89

*Bum*  
Landratsamt  
Bodenseekreis





# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BBauG

zum Bebauungsplan     GINSTERWEG   GEMARKUNG KEHLEN  
                             GEMEINDE MECKENBEUREN

---

## A - RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG)

i.d.F. vom 18. August 1976 / 06. Juli 1979

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. vom 15. Sept. 1977

3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i.d.F. vom 28. Nov. 1983

4. Baugesetz (BauGB)

i.d.F. vom 01. Juli 1987

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBauG

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 2 bis 6 BauNVO nicht zugelassen.

#### 1.2 Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe, Pergolen, überdachte Holzlegen und Gartenlauben bis jeweils 2,20 m Höhe und max. 8,50 m Seitenlänge und einer überbauten Grundfläche bis max. 25 m<sup>2</sup> können ausnahmsweise gemäß § 23 (5) BauNVO zugelassen werden, wenn der Angrenzer zustimmt, und die Vorgartenzone davon unberührt bleibt.

Stellplätze können ausnahmsweise gem. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf der Erschließungsseite der Gebäude im Bereich der Hauszugänge zugelassen werden.

Die Vorgartenzone ist jener Bereich, der an eine öffentliche Erschließungsstraße angrenzt bis zu einer Tiefe von 6,0 m.

#### 1.3 Wohngebäude, in 1-geschossiger Bauweise, dürfen gem. § 4 (4) BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

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

#### 2.1 Grundflächen- und Geschoßflächenzahl siehe Eintragung im Lageplan

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse siehe Eintragung im Lageplan

### 3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BBauG

#### 3.1 Bauweise siehe Eintragung im Lageplan

#### 3.2 Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich aus der Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von untergeordneten Gebäudeteilen können als Ausnahme zugelassen werden.



4. GARAGEN § 9 (1) 4 BBauG

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, oder innerhalb der besonders hierfür ausgewiesenen Flächen.

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

Die im Lageplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dargestellten Flächen sind zugunsten der Gemeinde belastet.

Diese Rechte sind durch Grunddienstbarkeiten und/oder Bau-lasten zu sichern.

6. PFLANZGEBOT § 9 (1) 25a BBauG

Zur besseren Einbindung des Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft sind an den im Lageplan ausgewiesenen Stellen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Hierbei wird im Plangebiet nach zwei Pflanzbereichen unterschieden:

- Im Bereich entlang des Wasserverlaufes (Uferböschung) ist eine dichte Bepflanzung gemäß folgender Artenauswahl festgesetzt: Erle, Weide, Birke, Esche, Haselnuß, gemeiner Schneeball.
- Im Bereich an den im Lageplan ausgewiesenen Stellen, entlang öffentlicher Flächen, Straßen und Wege ist eine Bepflanzung gemäß folgender Artenauswahl festgesetzt: Ahorn, Vogelbeere, Birke, Akazie.

Die Bäume sind im Zuge des Ausbaues der Erschließungsmaßnahme bzw. nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu pflanzen.

7. HÖHENLAGE § 9 (2) BBauG

Die Höhenlage der baulichen Anlage richtet sich nach der Höhenlage der Erschließungsstraße. Diese wird von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

Die angrenzenden Grundstücksflächen und die privaten Zufahrten sind daran anzuschließen.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN § 9 (1) 17 BBauG

In Teilen des Plangebietes sind Flächen für Aufschüttungen vorgesehen gemäß Eintragung im Lageplan.

Die Aufschüttung ist an die benachbarten bebauten Grundstücke anzupassen.

## 9. SCHUTZFLÄCHEN § 9 (1) 24 BBauG

Die im Lageplan eingetragenen Sichtschutzflächen (Si) sind von allen Sicht-Hindernissen über 0,70 m Höhe über der Fahrbahn freizuhalten.



## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 73 (1) 1 LBO

- 1.1 Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Ausnahmen in Form eines Pultdaches können bei Garagen zugelassen werden.

Sofern die Dachneigung von Garagen nicht dem Hauptdach angepaßt werden kann, beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 30°.

- 1.2 Dachvorsprünge sind allseitig mit mindestens 50 cm Überstand auszubilden.

Dachvorsprünge können bis höchstens 1,0 m als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

- 1.3 Dachgauben sind nur als Einzelgauben zugelassen bis max. 2,0 m Breite an der Dachdurchdringung. Die Ansichtsfläche der Einzelgaube darf max. 1,50 m<sup>2</sup> betragen. Die Anzahl der Gauben ist auf höchstens zwei pro Dachhälfte begrenzt. Bei Dächern über 15 m Trauflänge darf die Summe der Gaubenbreite nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen.

- 1.4 Die Dächer und Dachgauben sind mit naturroten oder rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

- 1.5 Die Fassaden sind als Putzfassaden zu gestalten. Zur Fassadengliederung sind Außenwandverkleidungen nur in Holz zugelassen.

Nebenanlagen sind sinngemäß dem Hauptgebäude anzupassen.

- 1.6 Bei Doppelhäuser hat die Gestaltung von Dach, Dachneigung, First- und Traufhöhe und den Fassaden einschließlich der Art und Weise von Fenster ggf. Sprossenteilung einheitlich zu erfolgen.

Die verwendeten Baustoffe sind, sofern diese die Außengestaltung beeinflussen, einheitlich anzuwenden.



## 2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 73 (1) 5 LBO

### 2.1 Einfriedigungen

Sofern Grundstücke entlang öffentlicher Flächen eingefriedet werden sollen, sind nur Hecken und offene Einzäunungen aus Holz bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zugelassen.

Sofern Drahtgeflechte oder Spanndrähte mit verwendet werden, sind diese in Heckenmitte anzuordnen und einzugrünen.

Heckenpflanzungen sind mindestens 75 cm hinter die Grundstücksgrenze zu pflanzen.

### 2.2 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze sind in Verbindung mit den Garageneinfahrten und Hauszugängen so zu gestalten, daß eine Gliederung der befestigten Flächen sichtbar wird (z.B. Asphaltflächen oder Plattenbeläge mit Pflastersteinen eingefast und unterteilt).

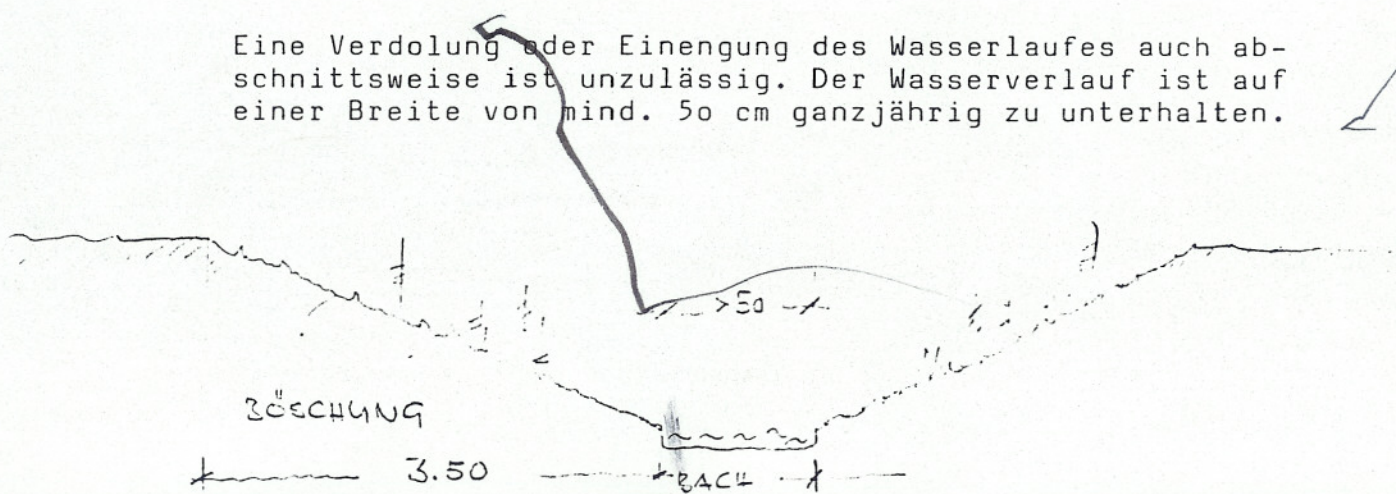
### 2.3 Freiflächen

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze als Grünflächen anzulegen. Lagerplätze aller Art sind unzulässig.

Das Gelände kann bis max. 50 cm Höhe über Erschließungsstraße für Zwecke der Gartengestaltung angefüllt werden. An den Grundstücksgrenzen ist jedoch eine Auffüllung nur im Einvernehmen mit dem Angrenzer zugelassen. Stützmauern aller Art sind unzulässig.

Im Bereich des offenen Wasserlaufes ist eine begrünte Böschung anzulegen, deren Breite mindestens 3,50 m betragen muß. Die Begrünung hat als Rasenfläche mit der im Lageplan eingetragenen Bepflanzung zu erfolgen. Eine anderstartige Gestaltung des Bachufers ist grundsätzlich unzulässig, wie z.B. Stützmauern, Palisaden aller Art, Böschungssteine etc.

Eine Verdolung oder Einengung des Wasserlaufes auch abschnittsweise ist unzulässig. Der Wasserverlauf ist auf einer Breite von mind. 50 cm ganzjährig zu unterhalten.





#### 2.4 Öffentliche Parkflächen

Die Flächen sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen, wie z.B. Rasengittersteine, wassergebundener Kies-Sandbelag oder Schotterrasen.

### 3. GEBÄUDEHÖHEN § 73 (1) 7 LBO

Die Gebäudehöhen werden durch die höchstzulässigen Außenwand- und Firsthöhen bestimmt.

Die Außenwandhöhe wird gem. § 6 (4) LBO bestimmt, die Firsthöhe bemißt sich bis Oberkante Dachsparren.

Die Außenwandhöhe bei 1-geschoss. Bauweise beträgt max. 4,0 m über Erschließungsstraße, bei 2-geschossiger Bauweise max. 6,50 m.

Die Firsthöhe bei 1-geschossiger Bauweise beträgt max. 8,0 m über Erschließungsstraße, bei 2-geschossiger Bauweise max. 10,0 m.

Die untere Bezugshöhe ist die von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegten Oberfläche der Erschließungsstraße.

Meckenbeuren, den 9. Oktober 1987



*Handwritten signature*  
Weiß

Bürgermeister



## H I N W E I S E

- Die Baugrundverhältnisse sind teilweise moorastig und nur von geringer Tragfähigkeit.

Es wird daher empfohlen, eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen.

- Bei Grenzbebauungen sind die wechselseitigen statischen Einflüsse zu berücksichtigen.

Es wird insbesondere auf die nachbarrechtlichen Vorschriften hingewiesen.

- Nördlich und östlich des Plangebietes erstrecken sich Flächen für die Landwirtschaft.

Es wird auf die zu erduldenen nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. Pflanzenspritzungen, Düngungen aller Art und Lärmbelästigungen durch Maschineneinsatz.

- Das Entwässerungssystem im Plangebiet ist durch Rückstau gefährdet.

Es wird auf die einschlägigen Normen (DIN) hingewiesen.

- Dem Bauherrn und seinem Architekten wird als Planungshilfe die vom Landratsamt herausgegebene "Gestaltungsfibel für das Bauen im Bodenseekreis" empfohlen.

Kressbronn, den 9. Okt. 1987

FAKLER - BINDER DIPL. ING. SFL  
FREIE ARCHITECTEN + STADTPLÄNER  
7992 KRESSBRONN AM BODENSEE  
HAUPTSTRASSE 24 TEL. 07141/9322

.....  
Planer



**Begründung:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Ginsterweg" dient dazu, in der Verlängerung des Ginsterweges auf dem Flst. 908/1 sowie im nördlichen Bereich des Grundstücks Ginsterweg 11 (Flst. 908/4), Markung Kehlen eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Diese Entwicklung soll durch den Bebauungsplan mit Rücksichtnahme auf die örtlichen, baulichen und landschaftlichen Kriterien sinnvoll gelenkt werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung von 6 freistehenden Wohnhäusern.

Das Plangebiet soll als "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 Baunutzungsverordnung) ausgewiesen werden.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Ginsterweg". Es ist beabsichtigt die bestehende Straße zu verlängern und mit einer Wendeplatte zu versehen.

Der Anschluß des Baugebiets an die Ortskanalisation soll durch die Verlängerung der im Ginsterweg verlegten öffentlichen Abwasserkanäle in die geplante Erschließungsstraße erfolgen.

Die Grundstücke Flst. 908/1 und EVS-Weg 11 (Flst. 908/4) befinden sich im Privateigentum.

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahme erfolgt voraussichtlich im Rahmen der Haushaltspläne 1987/1988.

**"Dringende Gründe" im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB**

**1.) Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich Ginsterweg.**

Die beabsichtigte Bebauung auf den Grundstücken 908/4 und 908/1 erfordert dringend eine Lenkung durch eine Bebauungsplanung.

Eine Bebauung in der 3. Reiche nördlich des EVS-Weges wurde vom Landratsamt bereits genehmigt und damit eine Bebauung der Nachbargrundstücke nach § 34 BBauG ermöglicht. Zur ordnungsgemäßen Erschließung und Abgrenzung dieses Bereichs ist ein städtebauliches Konzept unverzichtbar.



- 2.) Der Bereich Ginsterweg soll zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken sinnvoll abgegrenzt werden. Dies geschieht auf der Nordwestseite durch die Ausweisung eines Weges als Puffer zwischen der unterschiedlichen Nutzung - Wohnen / Landwirtschaft -. Im Osten grenzt ein vorhandener Wasserlauf - dessen Böschung bepflanzt wird - das Wohngebiet gegen die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ab. Zusätzlich wird auch hier entlang der Böschung die Anlegung eines Weges vorgesehen.
- 3.) Der Bebauungsplan ermöglicht die öffentlich-rechtliche Sicherung der bereits im privaten Gelände verlegten öffentlichen Abwasserkanäle durch die Festsetzung von Leitungsrechten.
- 4.) Im Ginsterweg besteht bisher für Fahrzeuge keine Wendemöglichkeit. Der Bebauungsplan ermöglicht eine geordnete Verkehrserschließung dieses Bereichs. So ist z. B. künftig das Befahren dieses Weges auch durch Schneeräumfahrzeuge und Müllfahrzeuge möglich.
- 5.) Durch die sinnvolle Abrundung der Bebauung des Bereichs Ginsterweg besteht im Ortsteil Kehlen nach Jahren für Familien endlich wieder die Möglichkeit zum Bau von Eigenheimen. Soziale Gesichtspunkte erfordern dringend die Ausweisung einiger Baugrundstücke für Bauwillige, die örtlich gebunden sind (Arbeitsplatz, Betreuung von Familienangehörigen usw.).

Bewältigung der Konflikte mit den angrenzenden, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen  
(A/2. Stellungnahme Landratsamt)

Das Landwirtschaftsamt Tettnang wurde als Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die Stellungnahme dieser Fachbehörde lautet: "Das Landwirtschaftsamt Tettnang erhebt gegen o. a. Bebauungsplan keine Bedenken." Es kann somit davon ausgegangen werden, daß durch die Anlegung eines Weges bzw. eines Pflanzstreifens zwischen den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und der geplanten Wohnbebauung Nutzungskonflikte ausgeräumt werden.

Meckenbeuren, den 9. Oktober 1987



Weiß

Bürgermeister

