
Textteil zum Bebauungsplan

„Hegenberger Äcker“ in Meckenbeuren

Stand: 15.10.1997

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetze vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1122), durch Gesetze vom 14.07.1992 (BGBl. I S. 1257), vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50), durch Artikel 1 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und durch Gesetze vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378), vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766), vom 14.09.1994 (BGBl. I S. 2324), vom 05.10.1994 (BGBl. I S. 2911), vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), vom 30.07.1996 (BGBl. I S.1189).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617).
4. Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1. WA1 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2. WA2 - entsprechend 1.
3. WA3 - entsprechend 1.

1.1.1. Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 S. 1 u. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.2.2. Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 3 S. 1, Abs. 4 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO zwingend festgesetzt.

Im Teilgebiet WA 1 ist in den im Plan entsprechend gekennzeichneten Gebäudeteilen (I) nur ein Vollgeschoß zulässig.

1.2.4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Die Außenwandhöhen (AWH) und Firsthöhen (FH) werden auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt.

Die Außenwandhöhen und Firsthöhen werden jeweils gemessen ab dem Erdgeschoß-Fußboden.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan:

o=offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Im Teilgebiet WA 1 sind nur Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser zulässig.

Im Teilgebiet WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im Teilgebiet WA 3 sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

1.5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 LBO, § 12 BauNVO)

Die Befestigung privater Freiflächen darf 10 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Nebenanlagen gemäß 1.7. sind zulässig.

Pflanzgebote und Pflegehinweise siehe Punkt 2.3..

Die im Planteil dargestellten Sichtfelder sind von allen Sichtbehinderungen im Bereich ab 0,70 m über der Fahrbahn freizuhalten.

1.6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im WA 1 und WA 3 sind die Firstrichtungen im Lageplan eingetragen.

1.7. Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO:

1. Eingeschossige Gebäudeteile für Gartengeräte, Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen bis zu 12 m³ umbauten Raum. Die Gebäude dürfen nicht unterkellert werden.
2. Teppichklopfstangen
3. Wäschetrockenplätze
4. Schaukeln und Sandkästen

1.8. Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

Im WA 1 - An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten auch Garagen nur mit der im Plan festgesetzten Einfahrt. Anstelle der ausgewiesenen Garagen sind auch Carports zulässig.

Im WA 2 - Stellplätze mit Überdachung auf den im Plan eingezeichneten Bereichen, nur mit der im Plan festgesetzten Einfahrt.

Im WA 3 - Siehe WA 1

Auf den Grundstücken mit Nummer 1, 2, 3 und 34 sind keine Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Die notwendigen Garagen und Stellplätze sind westlich dieser Baugrundstücke ausgewiesen und entsprechend der Bezeichnung zugeordnet (z. B. GA 34 = Garage zu Grundstück Nr. 34).

Die Bindung der notwendigen Garagen und Stellplätze an die Baugrundstücke erfolgt durch Baulast.

1.9. Höhenlage der baulichen Anlagen

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH): Siehe Einschriebe im Plan.

1.10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.11. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan:

1. Öffentliche Fahrbahn mit Geschwindigkeitsbegrenzungen auf 7 km/h (Verkehrsberuhigte Zone)
2. Öffentliche Parkflächen
3. Öffentliche Geh- und Radwege

1.12. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

1.13. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

1.13.1. Ortsrand

Die Flächen dienen als Ausgleichsflächen für die Bebauung, sie sind entsprechend anzulegen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauernd zu erhalten (siehe Punkt 1.14.1. und 1.14.2.).

1.13.2. Spielplatz

Öffentlicher Kinderspielplatz mit den dazugehörigen baulichen Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen.

Die Verwendung giftiger Gehölze ist nicht zulässig.

Die Flächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu gestalten.

1.13.3. Verkehrsgrün

Bepflanzung entsprechend 1.17.1..

1.14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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.

Sämtliche Flächen sind naturgemäß zu bewirtschaften.

Erdaushub ist - soweit wie möglich - innerhalb des Baugebietes, bzw. auf dem jeweiligen Grundstück wiederzuverwenden.

1.14.1. Ortsrand - Obstwiese mit Hochstämmen



Unter den Baumkronen ist die Wiese zu erhalten und extensiv zu pflegen:

Erste Mahd nicht vor Mitte Juni, zweischürige Bewirtschaftung. Die Bäume sind durch einen regelmäßigen Erhaltungsschnitt zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig an anderer Stelle zu ersetzen.

Es sind Obsthochstämme aus der Liste unter Punkt 1.17.6. zu pflanzen.

1.14.2. Ortsrand - Freiwachsende Hecke



Bepflanzung entsprechend Punkt 1.17.4.

Die Hecken sind extensiv zu nutzen und zu pflegen. Sie sind abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Pflegemaßnahmen sind von Oktober bis spätestens Ende Februar durchzuführen.

Eine Mahd des Staudensaums sollte nur alle 2 Jahre ab Anfang September mit Abtransport des Mähgutes vorgenommen werden.

1.15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

gr.: Gehrecht zugunsten der Baugrundstücke Nr. 1, 2, 3 und 34 und der Gemeinde Meckenbeuren.

lr.: Leitungsrecht zugunsten der Baugrundstücke Nr. 1, 2, 3 und 34 und der Gemeinde Meckenbeuren.

fr.: Fahrrecht zugunsten der Baugrundstücke Nr. 1, 2, 3 und 34 und der Gemeinde Meckenbeuren.

Diese Rechte sind sowohl durch Baulasten als auch durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

1.16. Schutz vor Luftverunreinigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet dürfen feste und flüssige Brennstoffe zu Heizzwecken und zur Warmwasserbereitung nicht verwendet werden.

In Wohnungen ist die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kachelöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, ausnahmsweise zulässig.

1.17. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

Im Geltungsbereich sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Nadelbäume sind nicht zulässig.

1.17.1. Einzelbäume - Straßenbegleitende Vegetation und Parkplätze

Die Anpflanzung von Einzelbäumen hat wie in der Planzeichnung festgesetzt zu erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 2 m zulässig. Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 15 - 20 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche zu versehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammittelpunkt hat mind. 2,50 m zu betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

1.17.2. Großkronige Bäume

Großkronige Bäume sind mindestens in folgender Größe zu pflanzen:
Hochstamm 3-4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm.

Prunus padus	-	Traubenkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Quercus robur	-	Stieleiche
Juglans regia	-	Walnuß

1.17.3. Kleinkronige Bäume

Kleinkronige Bäume sind mind. in folgender Größe zu pflanzen:
Hochstamm 3-4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Höhe 160-180 cm,
Stammumfang 5-8 cm. Je Grundstück ist ein Baum zu pflanzen.

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Pyrus caucasica	-	Kaukasische Wildbirne
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Zusätzlich können die unter 1.17.2 aufgeführten Arten verwendet werden.

1.17.4. Heckenpflanzung (Pflanzgebot 1)



Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Staudensäume und Gehölze in lockeren Gruppen mit einer Breite von 2,50 - 5 m anzupflanzen.

Die Gehölze können aus unten aufgeführten Arten gewählt werden:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Traubenkirsche

Den Hecken soll ein Staudensaum vorgelagert werden.

Für die Staudenpflanzung sind einheimische Arten zu bevorzugen.

1.17.4.a. Heckenpflanzung (Pflanzgebot 1a)



Im Übergangsbereich zur freien Landschaft am östlichen Ortsrand sind Gehölze in lockeren Gruppen mit einer Breite von 8-10 m anzupflanzen.

Die Gehölze können aus unten aufgeführten Arten gewählt werden:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Den Hecken soll ein Staudensaum vorgelagert werden. Für die Staudenpflanzung sollten einheimische Arten bevorzugt werden.

1.17.5. Dach- und Fassadenbegrünung (Pflanzgebot 2)



Der Dachaufbau ist so zu gestalten, daß mindestes 10 cm Substratauflage für eine extensive Dachbegrünung ermöglicht wird.

Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung anzusäen.

An den Wohngebäuden ist eine Fassade zu begrünen.

Die Pflanzung für die Begrünung der Fassaden ist im Gartenbereich anzulegen, ein regelmäßiger Rückschnitt ist erforderlich.

1.17.6. Obsthochstämme (Pflanzgebot 3)



Der Pflanzabstand hat 10 m parallel und 15 m quer zur Bewirtschaftungsrichtung zu betragen.

Landschaftsprägende und standörtlich geeignete Sorten:

Äpfel:

Roter Eiserapfel

Bohnapfel

Bittenfelder

Börtlinger Weinapfel

Gehrsers Rambour

Hauxapfel

Kaiser Wilhelm

Maunzenapfel

Joseph Musch

Jakob Fischer

Rheinischer Krummstiel

Sonnenwirtsapfel

Welschisner

Birnen:

Bayerische Weinbirne

Luxemburger Mostbirne

Gelbmöstler

Gräfin von Paris

Oberösterreichischer Weinbirne

Schweizer Wasserbirne

Grüne Jagdbirne

Zusätzlich können Wildobstarten verwendet werden.

1.18. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete bestehende Baum ist dauernd zu erhalten. Insbesondere bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

Nebenanlagen sind sofern möglich dem Hauptgebäude anzupassen.

Im Teilgebiet WA 1 und WA 3 sind die Garagen bzw. Carports in der Höhe und in der Fassadengestaltung einander anzupassen.

2.1.1. Dachform, Dachneigung

Siehe Einschriebe im Plan.

Im Teilgebiet WA 1 ist bei einer Garage bzw. einem Carport nur die Dachform Flachdach zulässig.

Im Teilgebiet WA 2 ist bei einer Stellplatzüberdachung nur die Dachform Flachdach zulässig.

2.1.2. Dachaufbauten

Im Teilgebiet WA 1 und WA 2 sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Im Teilgebiet WA 3 (siehe Anlage Blatt Nr. 1):

Nicht überdachte Dacheinschnitte zur Bildung einer Dachloggia sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Dachaufbauten sind als Einzelgauben in Form von Dreiecks-, Giebel- oder SchlepPGAuben zugelassen.

Die Breite von Dachgauben ist allgemein auf maximal 2,5 m, die von Dreiecksgauben ausnahmsweise auf 3,5 m begrenzt. Die Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/3 der dazugehörigen Trauflänge betragen. Es ist ein Mindestabstand untereinander von 1 m, vom seitlichen Dachrand 2,5 m und vom First 1 m einzuhalten. Die Ansichtsfläche der Einzelgaube darf maximal 3,5 m² betragen, und die Ansichtshöhe bis OK Dachhaut maximal 1,75 m.

Bei Zwerchgiebel kann im Einvernehmen mit der Gemeinde hinsichtlich der Giebelbreite und der Ansichtsfläche eine Ausnahme gemacht werden, sofern dieser im Bereich der Gebäudemitte angeordnet ist, die Breite höchstens 3,5 m, und der Abstand zum First mindestens 1,5 m beträgt.

2.1.3. Dachgestaltung

Im Teilgebiet WA 1 und WA 2 sind die Dachflächen der Wohngebäude, Garagen und Carports mit extensiver Begrünung gemäß Punkt 1.17.5. herzustellen.

Im Teilgebiet WA 2 sind im Bereich der ausgewiesenen Pergolen auch Überdachungen zulässig, welche gemäß Punkt 1.17.5 zu begrünen sind.

Im Teilgebiet WA 3 sind die Dächer und Dachgauben mit Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

2.2. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2)

2.2.1. Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen beträgt

a) im Teilgebiet WA 1 und 2: 2 Stellplätze je Wohnung

b) im Teilgebiet WA 3: 1,5 Stellplätze je Wohnung.
Ergibt sich bei der Berechnung eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

2.2.2. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag, vorzugsweise Pflaster mit Rasenfugen, auszubilden.

2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die natürliche Oberflächenversickerung ist zu gewährleisten. Spielflächen für Kleinkinder sind hier gemäß § 9 LBO anzulegen. Auf das Anpflanzen ungiftiger Pflanzen ist zu achten.

Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen bis 1,20 m zulässig. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zulässig als Zaun aus Drahtgeflecht mit max. 1,20 m Höhe, wenn eine gleichhohe Hecke vorgepflanzt wird.

Die Zulässigkeit ist im Bereich der Sichtfelder eingeschränkt (siehe 1.5.).

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

3. Hinweise

3.1. Ausgleichsmaßnahmen

Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb von drei Jahren nach Genehmigung des Bebauungsplans fertigzustellen.

3.2. Bodenschutz

In Bezug auf Tragfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit bzw. Grundwasserverhältnisse wurde eine Baugrunduntersuchung vom Büro Dr. Fessler vom 10.09.1996 durchgeführt. Das Ergebnis der Untersuchung liegt vor, es kann beim Bauamt der Gemeinde Meckenbeuren, Theodor-Heuss-Platz 1, eingesehen werden.

3.3. Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland

Die Sicherung dieser Fläche als Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer.

3.4. Entwässerung

Das gesamte Baugebiet wird im Mischsystem entwässert.

3.5. Bitumenmischanlage

Auf dem Grundstück Flst. 2721, Gemarkung Meckenbeuren in Langentrog befindet sich eine Bitumenmischanlage. Auf die nutzungsbedingten Immissionen wird hingewiesen.

3.6 Hinweise des Landratsamts Bodenseekreis

Amt für Wasser und Bodenschutz : Siehe Anlage 2 und 3.

Untere Abfallrechtsbehörde:

Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen anfallender Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, vor Ort wiederzuverwenden. Ist die Wiederverwendung vor Ort nicht möglich, kann der Erdaushub auf eine der Erdaushubdeponien des Landkreises abgelagert werden.

Mit Schadstoffen verunreinigter Bauschutt und Erdaushub ist als Sonderabfall geordnet zu entsorgen. Auf die Nachweisführungspflichten gem. Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung wird hingewiesen.

Amt für Kreisentwicklung: Für die Ausweisung der Erschließungsstraße des Wohngebiets als verkehrsberuhigter Bereich gemäß Zeichen 325 StVO müssen die Voraussetzungen der VwV-StVO zu Zeichen 325 erfüllt werden.

3.7. Hinweis des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben

Das Plangebiet liegt im Bauschutz- und Freihaltebereich des Flughafens Friedrichshafen.

3.8. Hinweis des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg

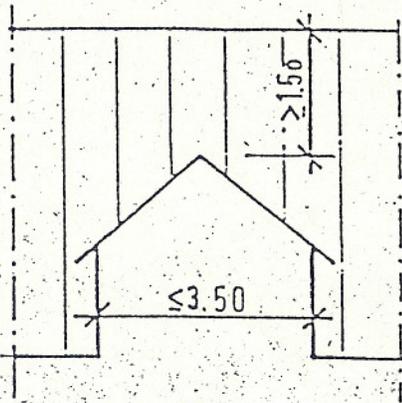
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Meckenbeuren, den 15.10.1997

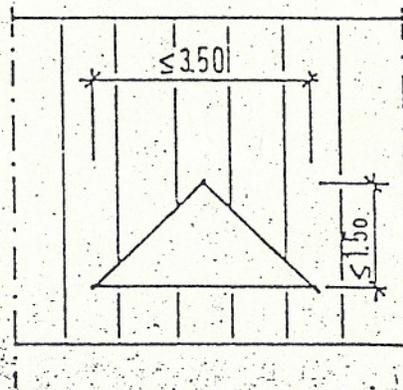
Weiß
Bürgermeister

ANLAGE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

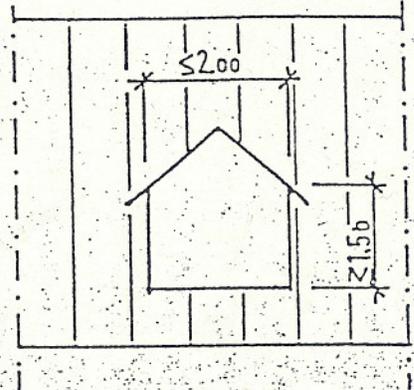
DACHAUFBAUTEN SCHEMADARSTELLUNG



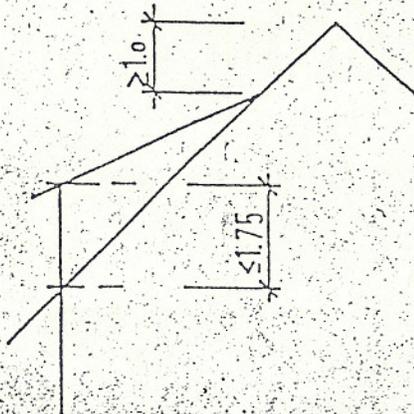
ZWERCHGIEBEL



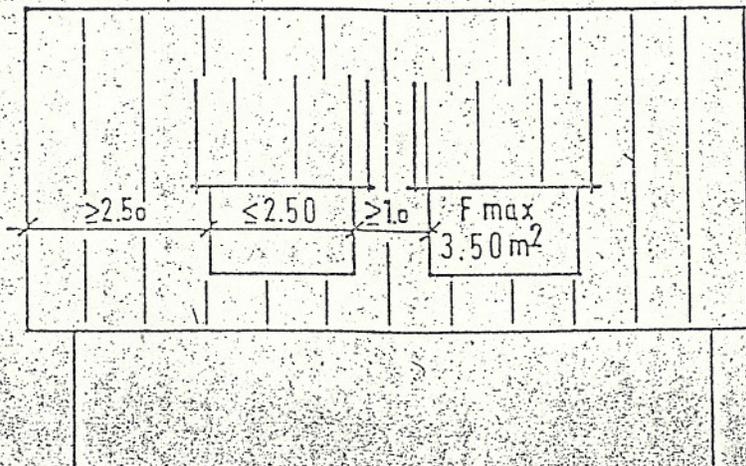
DREIECKSGAUPE



GIEBELGAUPE



SCHLEPPGAUPE





Merkblatt für Planungsträger und Planer

Bodenschutz bei der Bebauungsplanung

Gesetzliche Grundlagen für den Bodenschutz: Das Bodenschutzgesetz (§ 4 BodSchG), das Baugesetzbuch (§§ 1, 202 BauGB) und das Naturschutzgesetz (§§ 1, 2 NatSchG) verlangen einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen (§ 4, Abs. 2 BodSchG). Für einen wirksamen Bodenschutz sind Festsetzungen im Bebauungsplan zwingend erforderlich.

1. **Maß der baulichen Nutzung:** Wegen des stetig zunehmenden Flächenbedarfs müssen die vorhandenen Bauflächen besonders effektiv genutzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sollte deshalb so weit wie möglich ausgeschöpft werden. Die Bruttowohndichte sollte sich dringend am Bauflächenerlaß vom 04.06.84 orientieren. Eine angepaßte Verdichtung ist ein wesentliches Anliegen des Bodenschutzes.
2. **Bodenversiegelungen** sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. So sind auf Zufahrten, Gartenwegen, Stellplätzen u.a. wasserdichte Beläge zu vermeiden. Soweit andere Belange nicht entgegenstehen, sollen nur Schotter- bzw. Kiesbeläge, Rasengittersteine oder breittufiges Pflaster zugelassen werden. Bei Bauvorhaben mit einem hohen Kfz-Aufkommen sollten mehrgeschossige Parkieranlagen, Tiefgaragen u.a. vorgesehen werden.
3. **Verminderung von Erdbewegungen und Erdaushub:** Um einen Massenausgleich für Erdaushub innerhalb des Baugebietes soweit wie möglich zu erreichen, sollte die Erdgeschosfußbodenhöhe entsprechend festgesetzt werden. Die daraus entstehenden Konsequenzen für die Höhe der Verkehrswege müssen in der Planung berücksichtigt werden.
4. **Ausführen von Erdarbeiten:** Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht überbaute Flächen möglichst wenig befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen.
5. **Zwischenlagerplätze für humosen Mutterboden und humusfreien Erdaushub:** Den Bauherren soll ermöglicht werden, Erdaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischenzulagern. Dazu sollen trockene, nicht vernäßte Zwischen-

lagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzugang sind hierzu nicht geeignet. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Für einen geordneten Wasserabfluß ist zu sorgen. Die Mieten sollten begrünt werden. Der Boden darf nicht mit Bauschutt und Abfall vermischt werden.

6. **Überschüssiger Erdaushub:** Überschuß an Erdaushub muß einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Dazu sind für das Baugebiet überschlägige Berechnungen für die Menge des überschüssigen Erdaushubes anzustellen. Bei einer Menge von über 2000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die Bauherren sind darüber aufzuklären, daß Auffüllungen im Außenbereich ab 200 m³ genehmigungspflichtig sind.
7. **Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub** und Mutterboden dürfen auf keinen Fall unbehandelt wiederverwendet werden. Belastete Böden sind dem zuständigen Amt für Wasser- und Bodenschutz zu melden. Böden, die bis zur Bebauung landwirtschaftlich genutzt werden, können in der Regel als unbelastet angesehen werden. Überhöhte Klärschlammgaben oder Pestizidbehandlungen können jedoch Belastungen verursacht haben. In der Nähe stark befahrener Straßen, Gewerbegebietsnähe oder baulicher Vornutzung muß mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Im Zweifelsfalle ist in Absprache mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz ein sachverständiger Gutachter zu Rate zu ziehen.
8. **Bauwege und Baustraßen** sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern bzw. sinnvoll zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muß der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.
9. **Bauabfälle, Bauschutt, Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien u.a. Abfälle** dürfen auf keinen Fall vergraben werden. Es wird empfohlen, auf dem Baugebiet geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen. Die Abfallsortierung soll gefördert werden.



Merkblatt für den Bauherrn Bodenschutz bei Bauarbeiten

Daran sollten Sie denken

Böden sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen.
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Boden wird insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Deponiefläche. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100.000 Quadratmeter Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden die Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Bodenschutz ist nötig

Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern, sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bebauungsplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.

Bodenschutz nützt den Bewohnern

Wenn Sie einige Regeln und Tips beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie leisten aktive Mithilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen Ihr Amt für Wasser- und Bodenschutz gerne zur Verfügung.

Das sollten Sie beachten

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem, nicht schmierendem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Oberboden (sog. humoser Mutterboden) und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o.ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muß sinnvoll wiederverwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde oder die Bodenbörse an Ihrem Landratsamt.

Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

Das sollten Sie vermeiden

Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, daß nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.

Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmittel, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hochgefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.

Torf zur Bodenverbesserung

Verzichten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.

Überdüngung: Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

Begründung zum Bebauungsplan „Hegenberger Äcker“

1. Ziele und Zwecke der Planung

Das Baugebiet liegt am östlichen Rand von Hegenberg, an der Straße von Langentrog nach Furt im Anschluß an das bestehende Baugebiet (Bodelschwinghweg).

Da ein Bedarf an preisgünstigen Einfamilienhäusern, insbesondere für junge Familien vorhanden ist und die Gemeinde keine Bauplätze mehr anbieten kann, soll in Hegenberg auf gemeindeeigenem Gelände diese neue Wohnkonzeption „Preisgünstiger Wohnungsbau“ für junge Familien realisiert werden. Im Raum Liebenau - Hegenberg sind keine „geeigneteren“ Bebauungsmöglichkeiten vorhanden. Auch die vorhandene Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Wasserversorgung, Abwasser) würde durch den Einwohnerzuwachs in diesem Baugebiet nicht überbelastet.

Geplant ist ein „allgemeines Wohngebiet“ mit 20 zweigeschossigen Einfamilienhäusern, die zwar nach einem einheitlichen Grundmuster, aber mit variablen Grundrissen auf Grundstücken mit je ca. 250 m² erstellt werden sollen. Neben diesen „preisgünstigen „Wohnhäusern“ sind noch 3 eingeschossige freistehende Häuser in herkömmlicher Bauweise geplant. Außerdem sind in 4 weiteren Gebäuden insgesamt 11 Reiheneinheiten vorgesehen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (im Juni 1995) lag das Baugebiet noch im Geltungsbereich der aus dem Jahr 1957 stammenden Landschaftsschutzverordnung. In der Verordnung des Landratsamtes Bodenseekreis über das Landschaftsschutzgebiet „Eisrandformen zwischen Reholz und Knellesberg“ vom 19. Juli 1996 wurde die Fläche des Landschaftsschutzgebietes neu festgelegt. Das Baugebiet wurde aus dieser Fläche des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen. Diese Verordnung ist am 01.09.1996 in Kraft getreten.

3. Gründe für Festsetzungen

a) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf den einzelnen Baugrundstücken soll sichergestellt werden, daß auf diesen kleinen Grundstücken ausreichend unbefestigte Freiflächen erhalten bleiben, die nicht als PKW-Stellplätze genutzt werden.

b) Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Insbesondere im Bereich Hegenberg/Liebenau/Langentrog ist das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) nur begrenzt. Deshalb ist es für die Haushalte notwendig, in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein zu müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Bei nur einem notwendigen Stellplatz pro Wohnung würde dies bedeuten:

- Verstärktes Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen / Gehwegen. Gefährdung vor allem schutzwürdiger Personen (z. B. Kinder, ältere Verkehrsteilnehmer, Behinderte). Im „oberen Bezirk“ (Bereich Liebenau) ist eine große Behinderteneinrichtung (ca. 1.000 Behinderte) vorhanden.
- Durch beengte Erschließungsverhältnisse erschwelter Begegnungsverkehr, Beeinträchtigung des Schulwegs, Behinderung von Rettungsdienst und Feuerwehr, Müllabfuhr und Schneeräumdienst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Erschließungsstraßen nur 4 m bzw. nur 5 m breit. Außerdem sind beide Straßen als Sackgassen vorgesehen. Die Straßenverhältnisse lassen es deshalb nicht zu, weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, ohne daß der fließende Verkehr maßgeblich beeinflusst wird.

Dies soll aus städtebaulichen Gründen und insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit unbedingt vermieden werden. Ansonsten sind verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten.

Aufgrund der geschilderten Verhältnisse hält es die Gemeinde Meckenbeuren im Bereich des Bebauungsplanes deshalb für erforderlich, die Anzahl der Stellplätze auf 2,0 pro Wohneinheit zu erhöhen.

4. Grünordnung

Grundlage der Grünordnung ist die Grünordnungsplanung „Hegenberger Äcker“, erstellt von der Planungsgruppe Landschaftsarchitektur und Ökologie, Stuttgart vom 23.10.1995/20.02.1997 und die ergänzende Bilanzierung vom 26.05.1997.

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind teilweise von der Gemeinde erworben worden und teilweise durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Meckenbeuren und der Stiftung Liebenau gesichert (extensive Wiesennutzung auf die Dauer von mind. 9 Jahren).

Die Gemeinde Meckenbeuren verpflichtet sich gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde für den Fall der Beendigung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Stiftung Liebenau (frühestens am 30.06.2006) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Ersatzmaßnahme zu treffen.

Die Gemeinde verpflichtet sich durch Erklärung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde, die von ihr erworbene Fläche - Teil von Flst. 2763 u. Teil von Flst. 2732/1 - (Eingrünung des Ortsrands) entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan auf Dauer als Ausgleichsfläche zu erhalten und zu unterhalten.

5. Erschließungsmaßnahmen

a) Verkehrerschließung

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße von Langentrog nach Furt.

b) Abwasserbeseitigung

Das gesamte Baugebiet wird im Mischsystem entwässert.

c) Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die Gemeindewasserversorgung angeschlossen.

d) Gas

Es ist vorgesehen, das gesamte Baugebiet aus Immissionsschutzgründen an die Gasversorgung anzuschließen.

6. Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Haushaltsplans der Gemeinde Meckenbeuren.

7. Bodenordnung

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich insgesamt im Eigentum der Gemeinde. Eine Bodenordnung (Umlegungsverfahren) ist deshalb nicht erforderlich.

Meckenbeuren, den 15.10.1997

Weiß
Bürgermeister