



GEMEINDE MECKENBEUREN

BEBAUUNGSPLAN ‚OBERESCH‘ IN KEHLEN

27.02.2013

SATZUNGSBESCHLUSS

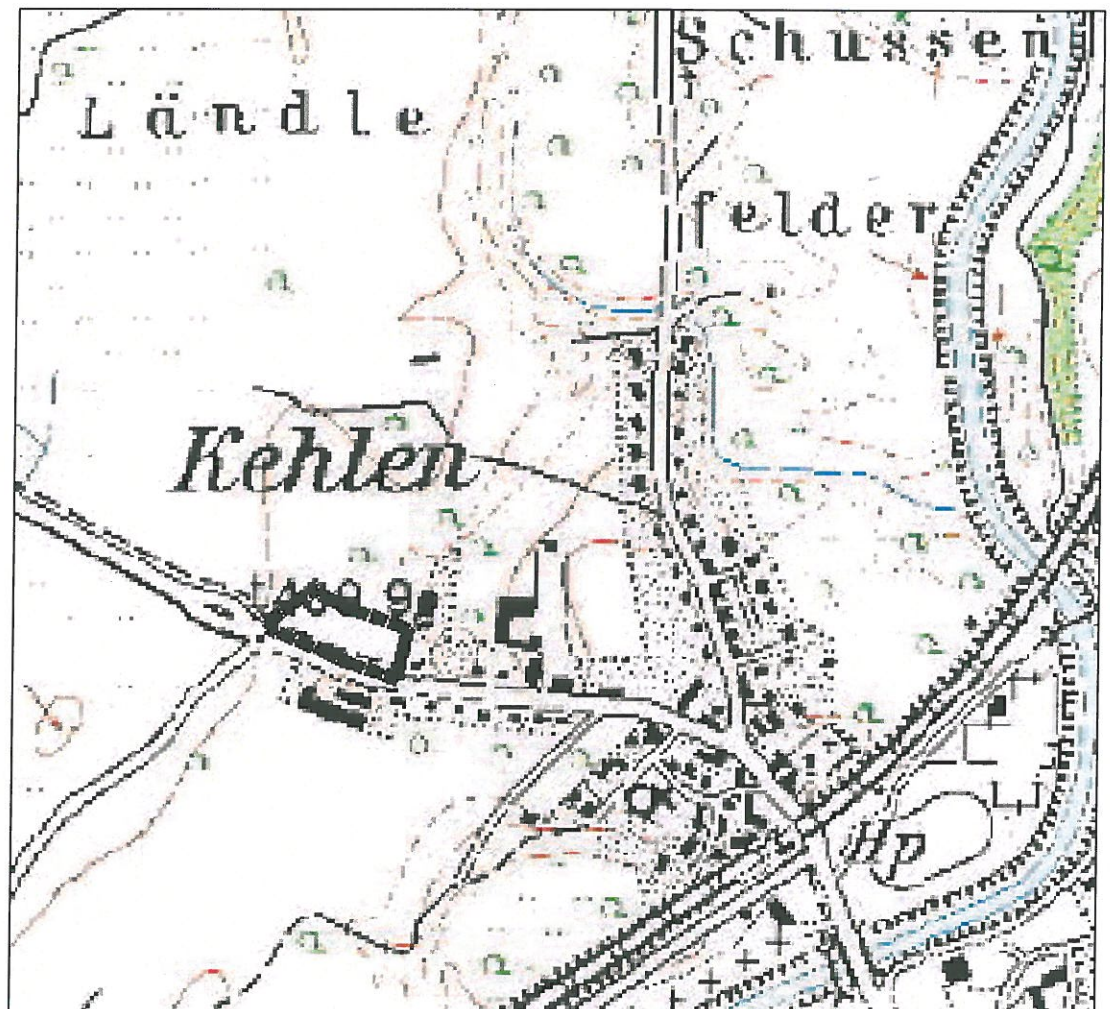
BEGRÜNDUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSPLAN

ANLAGEN



Begründung

gemäß § 9(8) BauGB

Bebauungsplan 'Oberesch' in Kehlen

und gemäß § 74(7) LBO

Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet 'Oberesch' in Kehlen

Inhaltsübersicht

1 Allgemeines

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung
- 1.5 Bestehende Nutzungen:

2 Planinhalt

- 2.1 Gliederung des Geltungsbereiches
- 2.2 Städtebauliches Konzept
- 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.4 Freiflächen
- 2.5 Erschließung

3 Zusammenfassung des Umweltberichts

4 Maßnahmen

- 4.1 Bodenordnung
- 4.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

5 Örtliche Bauvorschriften

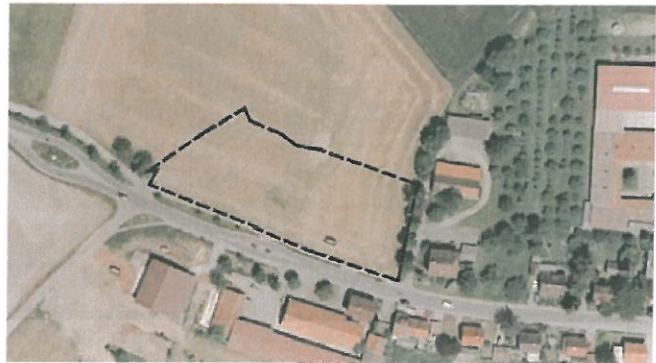
1 Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in der Fassung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 28 VO vom 25.01.2012

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Hirschlatte Straße am westlichen Ortsrand von Kehlen. Von der Planung sind die Flurstücke Nr. 54 und 56 betroffen (genaue Abgrenzung siehe Lageplan). Das Plangebiet umfasst ca. 0,44 ha. Südlich der Hirschlatte Straße und östlich angrenzend befinden sich dörflich gemischt genutzte bzw. gewerblich genutzte Grundstücke.



1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Die Gemeinde Meckenbeuren beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplans ortsnahe und attraktive gewerbliche Bauflächen anzubieten. Die Planung dient insbesondere auch der Deckung eines örtlichen Bedarfs und soll auch ein gewisses Potential für Umsiedlungen ortsansässiger Betriebe bieten. Die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung sind aufgrund der Lage im Außenbereich derzeit nicht gegeben. Dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Planung berücksichtigt auch das Konzept einer modifizierten Entwässerung. Die Ableitung des nicht schädlich belasteten Niederschlagswassers soll über eine Retention und oberflächennahe Wasserführung in den nordöstlich gelegenen Kehlener Graben erfolgen.

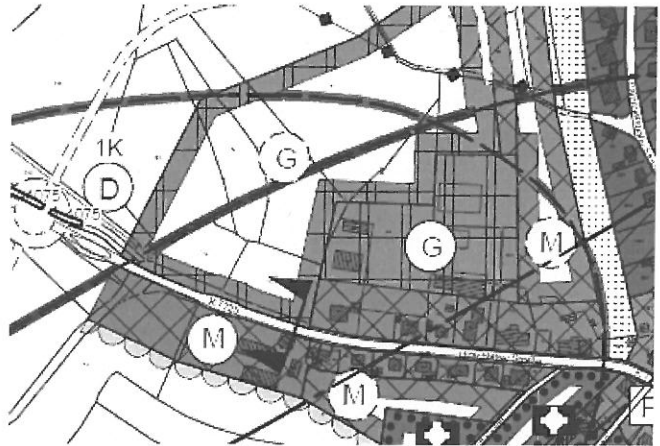
1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung

Ziele der Raumordnung / Regionalplanung

Überörtliche Umweltziele sind auch im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) dargestellt. In der Raumnutzungskarte sind bezüglich des Plangebietes keine Planungsvorgaben enthalten, die der Planung widersprechen. Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. für die Land- und Forstwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren stehen der geplanten Entwicklung als Gewerbebestandort nicht entgegen. Neben den vorhandenen gewerblichen Bauflächen im Westen der Ortslage ist westlich und nördlich anschließend eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich der Hirschlatte Straße und östlich an das Plangebiet angrenzend sind gemischte Bauflächen dargestellt (s. Abb. rechts). Die Fläche befindet sich im Einwirkungsbereich des Fluglärms vom südwestlich gelegenen Flughafen Friedrichshafen.



Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung FFH- oder Vogelschutzgebiete, keine Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder sonstige durch Gesetze oder Verordnungen geschützte Flächen betroffen. Das südlich gelegene denkmalgeschützte Wegekreuz bleibt erhalten.

Flugsicherheit

Mit seiner Lage entlang der Startbahnachse des südwestlich gelegenen Flughafens Friedrichshafen befindet sich das Plangebiet innerhalb der im FNP nachrichtlich übernommenen und in der Bauleitplanung zu beachtenden Lärmschutzkontur. Das Plangebiet tangiert ebenfalls eine luftverkehrstechnisch festgesetzte Bauhöhenbeschränkung auf max. 410 m ü.NN. Nach gutachterlicher Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH und des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung bestehen gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans mit einer max. Höhe der Bebauung von 425,0 m ü.NN keine Bedenken.

1.5 Bestehende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Nutzung, Rotationsgrünland

Südlich der Hirschlatte Straße und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich dörflich gemischte und gewerbliche Nutzungen. Eine Erweiterung der gewerblichen Flächenausweisung nach Norden und Westen entsprechend den Darstellungen im FNP ist vorgesehen.

2 Planinhalt2.1 Gliederung des Geltungsbereiches

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	0,40 ha	91 %
Öffentliche Grünfläche	0,04 ha	9 %
Gesamt	0,44	100 %

2.2 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf ist im Wesentlichen durch die Anbindung an die K 7725 geprägt. Im Übergangsbereich zur angrenzenden dörflichen Bebauung wird eine private Grünfläche ausgewiesen. Die Flächenausweisung entspricht der Darstellung im FNP und dem örtlichen Bedarf. Eine weitere Untergliederung der Gewerbeflächen ist aufgrund der geringen Flächengröße von ca. 0,4 ha nicht sinnvoll. Die Fläche kann von 1-3 Gewerbebetrieben genutzt werden und bei Bedarf flexibel aufgeteilt werden. Die Planung berücksichtigt die im Planfeststellungsverfahren im Bereich Südumfahrung Kehlen dargestellte Neutrassierung der Kreisstraße und ermöglicht eine von der Gemeinde angedachte Verbindungsstraße in Richtung Norden nach Sammetshofen und Brochenzell. Die Planung entspricht einer vorläufigen Konzeption (s. Abb.), die westlich der Ortslage von Kehlen eine gewerbliche Entwicklung vorsieht. Die Gesamtkonzeption wird derzeit aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit nicht weiter konkretisiert. Eine künftige Erweiterung des Gewerbebestands nach Norden und nach Westen ist jedoch sinnvoll auch vor dem Hintergrund, dass eine Ausweitung der Wohnnutzung an dieser Stelle aufgrund der Fluglärmbelastung nur sehr begrenzt möglich ist.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Lage unmittelbar an der Kreisstraße und neben bereits gemischt oder gewerblich genutzten Grundstücken am Ortsrand sollen die Bauflächen einer rein gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die künftigen gewerblichen Nutzer müssen den erforderlichen Immissionsschutz insbesondere für die benachbarte Mischnutzung gewährleisten. Tankstellen sind an diesem westlichen Ortseingang von Kehlen aus Gründen einer verträglichen Ortsbildgestaltung nicht zulässig. Eine Tankstelle ließe sich bezüglich der Außenwerbung kaum mit den örtlichen Bauvorschriften in Einklang bringen. Aufgrund der Nachbarverträglichkeit sind Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Insbesondere haben Vergnügungsstätten zumeist einen über das Gemeindegebiet hinausgehenden Einzugsbereich, was zu unerwünschten und unzumutbaren Belästigungen der Wohnnutzungen im Umkreis des Planungsgebiets führen würde.

Gemäß dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und aufgrund der ohnehin räumlich stark begrenzten Verhältnisse wurde beim Maß der baulichen Nutzung eine möglichst dichte Bebauung der Gewerbeflächen angestrebt. Die festgesetzte GRZ von 0,8 schöpft das Maß der baulichen Nutzung gemäß der in §17 BauNVO angegebenen Obergrenze aus. Damit wird eine möglichst intensive Flächenausnutzung angestrebt, um andererseits eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Die abweichende Bauweise ermöglicht Gebäudelängen über 50 m. Damit wird der notwendigen Flexibilität im Gewerbebau Rechnung getragen. Die max. Gebäudehöhe wird in absoluten Höhen über N.N. festgesetzt und berücksichtigt die Ortsrandlage sowie die für Gewerbebetriebe erforderlichen Höhen. Gebäudehöhen von ca. 12-15 m ermöglichen Lkw-Ladevorrichtungen (Kranbahnen bzw. Laufkatzen) auch angesichts der hohen Konstruktionsstärken von Decken freitragender Hallen. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhenbegrenzung ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

2.4 Freiflächen

Grünordnerische Festsetzungen bestehen in der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche als Fortsetzung des östlich angrenzenden Gehölzbewuchses. Auf weitergehende Eingrünungen nach Norden und Westen wird vor dem Hintergrund der späteren Flächenerweiterung verzichtet. Zusätzliche Pflanzgebote auf den Grundstücken sind zur Eingrünung von Stellplätzen vorgesehen.

2.5 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Hirschlatter Straße verkehrlich erschlossen. Das Gebiet befindet sich im innerörtlichen Erschließungsbereich der K 7725. Die zusätzliche Verkehrsbelastung wird als zumutbar angesehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die westlich des Plangebietes beabsichtigte Straßenplanung K 7725neu, Südumfahrung Kehlen. Baubeginn ist frühestens für 2014 vorgesehen. Nach Realisierung der Südumfahrung ist von einer spürbaren Verkehrsentslastung der Ortsdurchfahrt auszugehen. Das Flurstück Nr. 54/1 dient auch weiterhin der Erschließung des landwirtschaftlich genutzten Flst.Nr. 307. Die geplante Gewerbefläche kann innerhalb der Ortslage über die bereits vorhandenen bisher landwirtschaftlich genutzten Zufahrten an die Hirschlatter Straße angebunden werden. Zur Erschließung der Gewerbeflächen ist die Realisierung lediglich einer Zufahrt angestrebt, auch wenn dies den Wegfall bzw. die sinnvolle Verlegung der bestehenden Querungshilfe zur Folge hätte. Sollte es jedoch im Plangebiet mehr als eine Firmenansiedlung geben, wäre eine zweite Zufahrt in Abstimmung mit dem Straßenbauamt und der Verkehrsbehörde im Landratsamt Bodenseekreis möglich. Da die künftigen Nutzungen und die hierfür erforderliche Erschließung noch nicht feststehen, wird auf eine örtliche Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz.

Unbelastetes Niederschlagswasser soll privaten (Retentions-)anlagen im Plangebiet zugeführt werden mit gedrosseltem Ablauf in den Regenwasserkanal in der Hirschlatter Straße. Falls eine Vorklärung von Niederschlagswässern von den geplanten Gewerbeflächen erforderlich wird, ist diese im Bereich der Gewerbegrundstücke zu realisieren. Die Einleitung von gewerblichem Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Niederschlagswasserentsorgung wird im Rahmen der Gebäudeplanung konkretisiert.

3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren hat am 21.01.2009 beschlossen, den Bebauungsplan 'Oberesch' in Kehlen aufzustellen. Am 19.05.2010 wurde der Planbereich wesentlich verkleinert. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung wurde im Januar 2011 durchgeführt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 02.11.2011 in öffentlicher Sitzung gefasst.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Teilorts Kehlen und umfasst ca. 0,44 ha. Das Gebiet ist derzeit landwirtschaftlich intensiv als Rotationsgrünland genutzt. Die festgesetzten Nutzungen entsprechen dem Gebietstyp eingeschränktes Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO und sehen als zulässige Nutzungsdichte eine GRZ von 0,8 vor.

- Die Planung ist erforderlich und nicht vermeidbar, da die Flächenausweisung dem konkreten kurzfristig absehbaren Bedarf an gewerblichen Bauflächen entspricht. Die Möglichkeit einer Flächenausweisung an anderer Stelle mit geringeren Umweltauswirkungen ist nicht erkennbar.
- Das Eingriffsvorhaben nimmt keine Flächen in Anspruch, die für den Naturhaushalt und Landschaftsbild besonders bedeutsam sind. Die Möglichkeiten der Eingriffsminderung auf der Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft.
- Infolge der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB unterliegen. Die Eingriffe sind ausgleichspflichtig, da sie bisher unzulässig waren. Als Eingriffsschwerpunkt kann das Schutzgut Boden benannt werden. Die Eingriffe sind ausgleichbar und müssen über planinterne und externe Kompensationsmaßnahmen planungsrechtlich bewältigt werden. Für den Verlust von Lebensräumen geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt wird ein entsprechender Ausgleich erbracht.

- Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bodenversiegelungen durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen auf ca. 0,3 ha. Sie werden durch die Planung zumindest teilversiegelt und damit dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Sie gehen als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.
- Lebensräume höherer Wertigkeit sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Lebensräume oder Artenvorkommen bzw. besonders wertvoller Landschaftsbestandteile ist nicht erkennbar. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung.
- Infolge der Durchführung der Planung ist keine Beeinträchtigung der Gesundheit der Bevölkerung und keine Beeinträchtigung von evtl. Kultur- und Sachgütern erkennbar.
- Der Bebauungsplan sieht vor, dass das Gebiet am östlichen Rand durch die Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt und damit eine Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes geschaffen wird. An der Nord- und Ostgrenze werden 3 Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.
- Aufgrund einer künftigen Flächenerweiterung nach Norden und Westen wird an diesen Seiten auf weitergehende Eingrünungsmaßnahmen verzichtet. Aufgrund der festgesetzten Pflanzgebote und vorhandenen Baumpflanzung entlang der Hirschlatte Straße die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes lokal begrenzt.
- Zur Minderung eventueller Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts werden Wasserrückhaltungen im Bereich privater Flächen vorgesehen. Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird in Retentionsanlagen mit Notüberlauf in den Regenwasserkanal eingeleitet und kann teilweise versickern. Anfallendes verschmutztes Niederschlagswasser bedarf der Vorreinigung bzw. Filtration. Dadurch wird die hydraulische und stoffliche Belastung der Kanalisation und der Gewässer gering gehalten.
- Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann durch die benannten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes lediglich zu ca. 23 % kompensiert werden. Das Defizit im Schutzgut Boden beläuft sich auf ca. 0,28 ha. Für die übrigen Schutzgüter entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Um eine Vollkompensation zu erreichen, muss das ermittelte Defizit außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.
- Als externe Ausgleichsfläche ist seitens der Gemeinde das derzeit als Wirtschaftswiese genutzte Flurstück Nr. 585 im Bereich Riedwiesen vorgesehen. Eine Teilfläche von ca. 2795 qm soll in eine Nasswiese umgewandelt werden. Der planexterne Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde abgewickelt.
- Um eine Beeinträchtigung des Gewerbegebiets durch Fluglärm zu vermeiden, sollten sich passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 an den Immissionsrichtwerten für ein Gewerbegebiet gem. TA Lärm bzw. DIN 18005 (65/50 dB(A)) ausrichten.

Aufgrund der Durchführung der Planung und nach Anrechnung aller internen und plangebiets-externen Kompensationsmaßnahmen ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Gesetzes erreicht, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Naturraum verbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Menschen, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für den Boden, das Wasserhaushalt, Klima, Luft sowie für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

4 Maßnahmen

4.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinde.

4.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätzliche soziale Probleme bei der Durchführung des Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

5 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Betonung des westlichen Ortseingangs und der rein gewerblichen Nutzung werden Sonderdachformen (ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Schrägdächer) und Gebäudehöhen bis ca. 15 m festgesetzt. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Verminderung der Fernwirkung sind Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen und Einfriedungen notwendig. Im Sinne einer flexiblen Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke und einer individuellen Gestaltung der Bebauung wird die Regelungsdichte bewusst niedrig gehalten.

Begründung
Aufgestellt:

Am 27.02.2013 als Satzung beschlossen.
Meckenbeuren, den 13.02.2014

Kienzle Vögele Blasberg GmbH

Bürgermeister Schmid
Gemeinde Meckenbeuren

ANLAGEN:

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan Oberesch in Kehlen
KVB, 11.11.2010, ergänzt 10.10.2011 / 02.11.2011 / 08.01.2013

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in der Fassung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 28 VO vom 25.01.2012

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I. V. M. BAUNVO**1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB****1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO**

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 BauNVO, die aufgrund ihrer Emissionen das Wohnen i.S. v. § 6 BauNVO (Mischgebiet) nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gem. § 8 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind gem. §1(5) BauNVO

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. §1(6) BauNVO die in § 8(3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten.

1.2 Grundflächenzahl §16 und §19 BauNVO

Grundflächenzahl gemäß den Eintragungen im Plan. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen.

1.3 Gebäudehöhe § 16 + § 18 BauNVO

Max. Gebäudehöhe gemäß Eintragung im Plan. Die Angaben erfolgen als absolute Höhen in m ü.NN.

2. Bauweise § 9(1)2 BauGB i.V.m. 22(2) und 22(4) BauNVO

Es ist die abweichende Bauweise zulässig. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

3. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB

Die überbaubare Fläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO zulässig, soweit es keine Gebäude und Lagerflächen sind. Stellplätze und deren Zufahrten sind zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen sind gemäß § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Im Bereich der festgesetzten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

5. Grünflächen § 9 (1) 15 sowie Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzgebote (§ 9 (1) 20 und 25 a) und b) BauGB)

- 5.1 Die im Lageplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind naturnah herzustellen und extensiv zu pflegen.
- 5.2 An den durch Planzeichen (Pflanzgebot) festgesetzten Standorten sind heimische standortgerechte Laubbäume der Artenliste 1 bzw. im Bereich der Strauchpflanzungen Gehölze der Artenlisten 2-4 zu pflanzen.
Abweichungen vom Standort sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl bis zu 10 m zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen.
- 5.3 Stellplätze und nicht überdachte Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. als Pflaster mit breiten Fugen, Kiesbeläge oder Rasenpflaster), sofern nicht der Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen andere Beläge erforderlich machen.
- 5.4 Neben den Pflanzgeboten nach Ziff. 5.2 ist pro 4 Stellplätze mind. ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

B. HINWEISE**1. Bodenschutz / Altlasten**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Möglichkeiten für die Entsorgung bzw. Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub sind vor Baubeginn aufzuzeigen.

Mit Schadstoffen verunreinigter Boden oder Bauschutt ist entsprechend der Inhaltstoffen geordnet zu entsorgen. Auf die Nachweisführungspflichten gem. Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung wird hingewiesen. Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung / Entsorgung zuzuführen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

2. Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, (gesättigter Bereich) ist dieser Aufschluss gem. § 37 (3) Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht auszuführen.

3. Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und Hofflächen ist auf den Gewerbegrundstücken zu sammeln. Entsprechend der vorgesehenen konkreten Nutzung und dem Verschmutzungsgrad wird auf gewerblich genutzten Flächen i.d.R. eine Vorreinigung / Filtration des schädlich belasteten Niederschlagswassers (z.B. durch Retentionsanlagen mit unterliegenden Drainagen) erforderlich.

Anlagen zur Sammlung, Retention und Versickerung nicht schädlich belasteten Niederschlagswassers sowie Anlagen zur Vorreinigung und Filterung von verschmutztem Niederschlagswasser sind nach dem Stand der Technik zu konzipieren und herzustellen.

Die Grundstücksentwässerung wird für jedes Bauvorhaben in der Entwurfs- und Genehmigungsplanung konkretisiert. Die Entwässerungsplanung ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

4. Bodenfunde

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

5. Hinweis zum Schutz nachtaktiver Insekten

Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet (verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:

- Leuchten mit engem Abstrahlwinkel nach unten verwenden, Streulichtanteile in die Umgebung vermeiden
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil

Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen

6. Lärmbelastung

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden durch den Flugbetrieb des Flughafens Friedrichshafen insbesondere nachts in weiten Bereichen Kehlens bereits heute überschritten. Außenlärmpegel von zeitweise über 60 dB(A) (tagsüber) und 55 dB(A) (nachts) entsprechen dem Lärmpegelbereich III. Dies bedeutet bei Wohnnutzungen gem. DIN 4109 eine erforderliche Luftschalldämmung von Fenstern und Außenbauteilen von 35 dB. Bei nächtlichen Lärmpegeln von über 45 dB(A) sind für die Gewährleistung der Nachtruhe zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die zum Lüften erforderlichen Fenster der betreffenden Schlaf- und Aufenthaltsräume sollen mit zusätzlichen schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, so dass eine Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

7. Flugsicherheit

Das Plangebiet tangiert eine luftverkehrstechnisch festgesetzte Bauhöhenbeschränkung auf max. 410 m ü.NN. Nach gutachterlicher Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH und des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung bestehen gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans mit einer max. Höhe der Bebauung von 425,0 m ü.NN keine Bedenken.

Im Bauschutzbereich darf eine Baugenehmigung nach § 12 Abs. 2 des Luftverkehrsgesetzes nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erteilt werden darf. Die Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen bedarf einer luftrechtlichen Genehmigung. Dies gilt auch für zum Einsatz kommende Baugeräte, die in den Bauschutzbereich eindringen, wie beispielsweise Kräne. Die Krangenehmigungen können mit Auflagen, beispielsweise der Absenkung bei einzelnen An- und Abflügen versehen werden, was möglicherweise zu Beeinträchtigungen des Bauablaufs führen kann.

8. Artenlisten**Artenliste 1 Bäume der Wuchsklasse I**

Gehölze entlang der Erschließungsstraße,
bei Stellplätzen oder als Solitäre in Freiflächen
Mindestpflanzgrößen STU 18-20

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Artenliste 2 Bäume der Wuchsklasse II

Stammbusch 250-300 bzw. Hochstamm STU 10-12

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuß	Juglans regia
Gemeine Birke	Betula pendula
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa

Artenliste 3 Obstbäume

regionaltypische Obsthochstämme, Stammumfang 10-12 cm, Höhe 180-200 cm

Äpfel

Baumanns Renette
Freiherr von Berlepsch
Gewürzluiken
Glockenapfel
Klosterapfel
Schwäbischer Rosenapfel

Birnen

Bartholomäusbirne
Kascher Birne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge
Lukas Frühzwetschge
Schöne aus Löwen

Artenliste 4 Sträucher

flächenhafte Gehölzpflanzung auf Maßnahmenflächen, (mind. 2 x v. 125/150)
freiwachsende Hecken, Eingrünung von Gebäuden 0,8 Stck / qm

Haselnuss *Corylus avellana*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Liguster *Ligustrum vulgare*
Schlehe *Prunus spinosa*
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Kornelkirsche *Cornus mas*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Kreuzdorn *Rhamnus catharticus*

Holunder *Sambucus nigra*
Tauben-Holunder *Sambucus racemosa*
Schneeball *Viburnum opulus*
Strauch-Weiden *Salix spec.*
(z.B. Grauweide, Aschweide,
Korbweide, Salweide...)
Wildrosen: *Rosa canina* / *R. rubiginosa*

Hinweis zur Pflege von Extensivwiesen und Gehölzen

Entwicklungsziel nach ca. 10 Jahren: ein bis zweischürige, artenreiche Wiese;
Abtransport des Mähgutes, erste Mahd nicht vor Mitte Juni, keine Düngung, kein Biozideinsatz.
Gehölzflegeschnitte sind vorzugsweise in den Wintermonaten vorzunehmen. Radikale Rückschnitte sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September unzulässig.

Der Bebauungsplan 'Oberesch' besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen.
Die Begründung wird beigelegt.

Textteil

Aufgestellt:

Am 27.02.2013 als Satzung beschlossen.
Meckenbeuren, den 13.02.2014

.....
Udo Kienzle
Kienzle Vögele Blasberg GmbH

.....
Bürgermeister Schmid
Gemeinde Meckenbeuren

Bebauungsplan: „Oberesch“ in Kehlen und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet „Oberesch“ in Kehlen

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		21.01.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) GN Nr. 7		14.02.2009
Änderung des Aufstellungsbeschlusses		19.05.2010
Billigung der Planung und Beschluss zur Beteiligung (siehe unten)		17.11.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses und zur Öffentlichkeitsbeteiligung (GN Nr. 50)		18.12.2010
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Frühzeitige Unterrichtung der TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB) Abstimmung der Planung mit Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	}	von 20.12.2010 bis 17.01.2011
Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung		
Ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung GN Nr. 44		02.11.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Einholung der Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB)	}	von bis
Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§§ 3 Abs. 2 BauGB, 1 Abs. 6 BauGB)		
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		13.11.2012 13.12.2012
		27.02.2013
		27.02.2013

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 12.02.2014

Buck
Bauamt

Ausfertigung

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

Meckenbeuren, den 13.02.2014

Schmid
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des
Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum
Bebauungsplan, GN-Nr. 8

am 22.02.2014

Meckenbeuren, den 24.02.2014

Buck
Bauamt

**C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO
FÜR DAS GEBIET ‚OBERESCH‘ IN KEHLEN**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dachform / Dachneigung

Zulässige Dachformen sind Flachdächer und Schrägdächer bis 15° Dachneigung (siehe Planeinschrieb, FD = Flachdach / SD = Schrägdach).

Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können davon abweichende Dachformen und Dachneigungen erhalten.

2. Anforderungen an Werbeanlagen § 74(1) Nr. 2 LBO

- Werbeanlagen über 1,5 m² sind nur an den Gebäuden zulässig.
- Die Werbeanlage darf nicht über die Oberkante Attika des Gebäudes hinausragen.
- Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf im Plangebiet ansässige Firmen oder deren Produkte hinweisen.
- Werbeanlagen, die von der freien Landschaft in störender Weise in Erscheinung treten, sind unzulässig. § 20 NatSchG bleibt unberührt.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

**3. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen
§ 74(1) Nr. 3 LBO**

- Einfriedungen sind zulässig bis zu einer max. Höhe von 2 m über Geländeoberkante.
- Hinweis: Bezüglich der Verfahrensfreiheit bzw. -erfordernis von Aufschüttungen und Abgrabungen gelten die Regelungen der LBO. Mutterboden, kulturfähiger Unterboden und sonstiger unbelasteter Erdaushub ist soweit möglich zur Wiederverwertung im Baugebiet vorzusehen - Prinzip des Erdmassenausgleichs.

Örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Am 27.02.2013 als Satzung beschlossen.
Meckenbeuren, den 13.02.2014

.....
Udo Kienzle
Kienzle Vögele Blasberg GmbH

.....
Bürgermeister Schmid
Gemeinde Meckenbeuren

Bebauungsplan: „Oberesch“ in Kehlen und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet „Oberesch“ in Kehlen

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		21.01.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) GN Nr. 7		14.02.2009
Änderung des Aufstellungsbeschlusses		19.05.2010
Billigung der Planung und Beschluss zur Beteiligung (siehe unten)		17.11.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses und zur Öffentlichkeitsbeteiligung (GN Nr. 50)		18.12.2010
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Frühzeitige Unterrichtung der TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB) Abstimmung der Planung mit Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	}	von 20.12.2010 bis 17.01.2011
Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung		
Ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung GN Nr. 44		03.11.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Einholung der Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB)	} von bis	13.11.2012 13.12.2012
Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§§ 3 Abs. 2 BauGB, 1 Abs. 6 BauGB)		
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		27.02.2013

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 12.02.2014

Buck
Bauamt

Ausfertigung

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

Meckenbeuren, den 13.02.2014

Schmid
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des
Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum
Bebauungsplan, GN-Nr. 8

am 22.02.2014

Meckenbeuren, den 24.02.2014

Buck
Bauamt