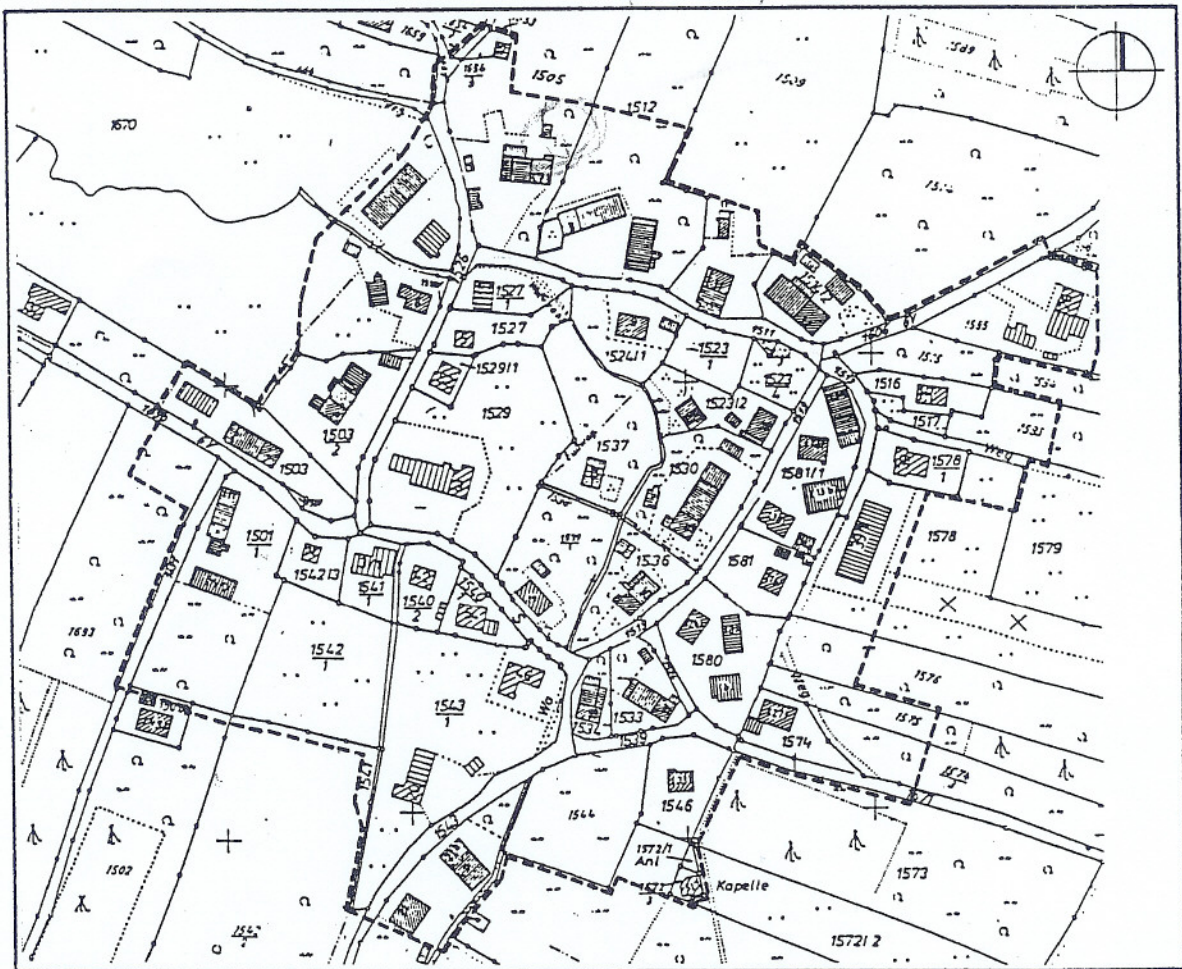


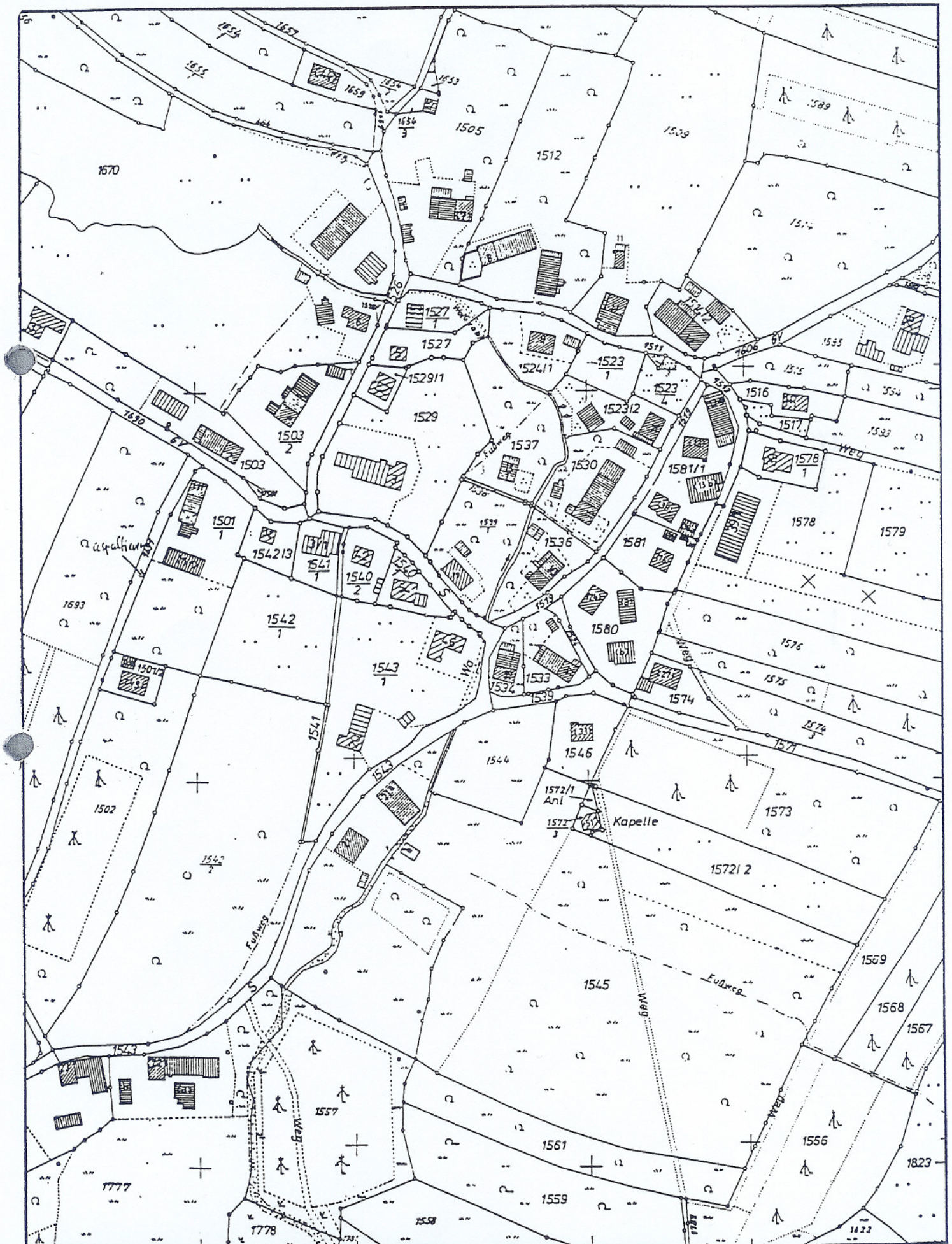
B E B A U U N G S P L A N O B E R M E C K E N B E U R E N

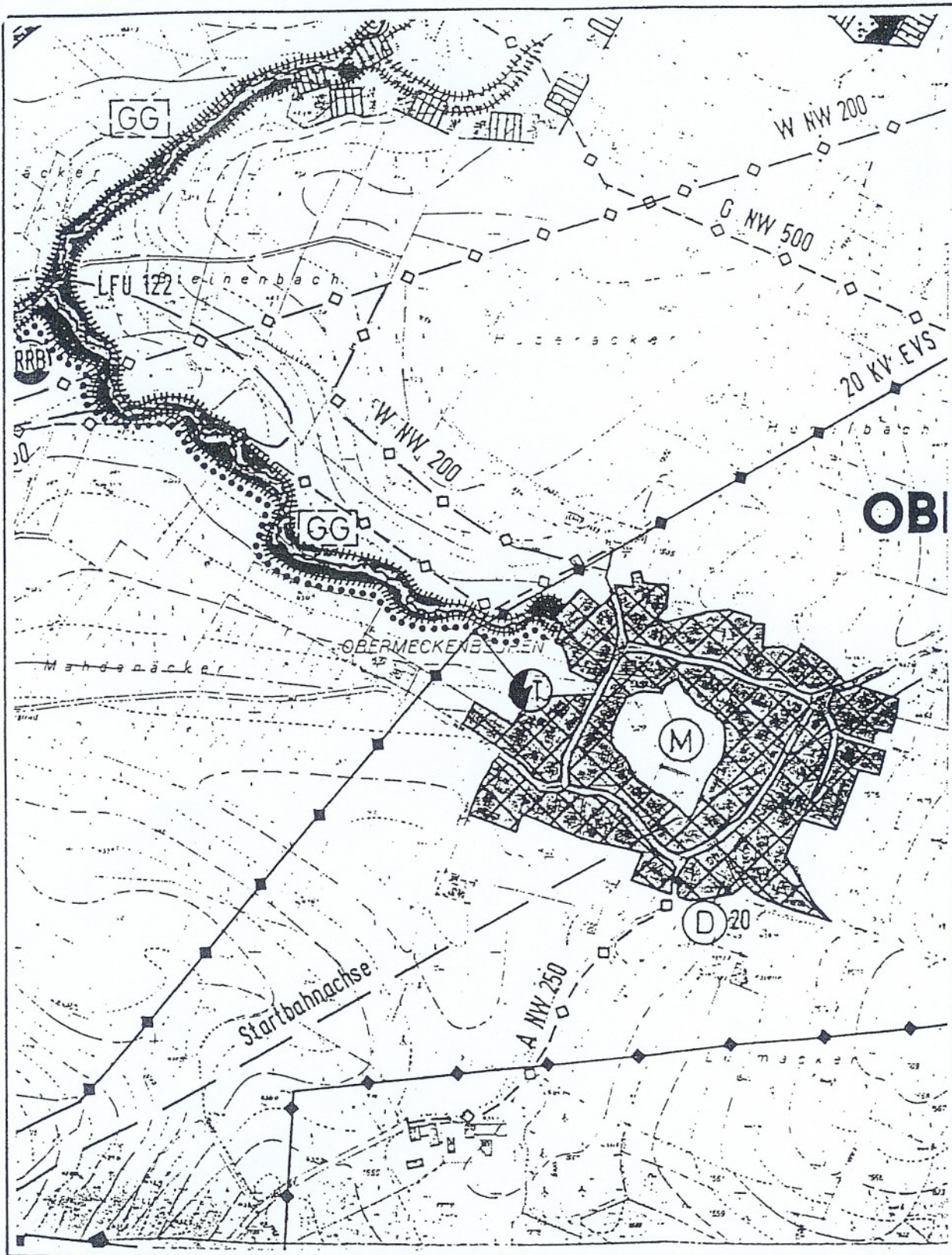


G D E . M E C K E N B E U R E N
B O D E N S E E K R E I S



BAUUNGSPLAN BERMECKENBEUREN





Auszug Flächennutzungsplan

Datei-Nr.: BP-88157 / Fassung gemäß Satzungsbeschuß

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan O B E R M E C K E N B E U R E N /
Gemeinde Meckenbeuren / Bodenseekreis

Diesen textlichen Festsetzungen liegt der Lageplan Nr. 13 vom 18.08.1992 zugrunde.
Textliche Ergänzung gemäß Sitzung des Gemeinderats vom 23. Januar 1995.

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (3) BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das hierfür erforderliche öffentliche Interesse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wird wie folgt begründet:

Obermeckenbeuren ist ein Teilort der Gemeinde Meckenbeuren und liegt ca. 3-4 Kilometer nordöstlich der Gemeindemitte. Der Ort ist in eine Geländemulde des leicht nach Westen zum Schussenbecken abfallenden Hanges eingebettet. Die Höhenlage beträgt ca. 430 Meter über NN und ist somit 30 Meter über der Ortschaft Meckenbeuren gelegen. Diese Lage verleiht Obermeckenbeuren ein besonders schönes landschaftliches Gepräge.

Die bauliche Struktur entspricht einem Haufendorf. Der den Ort durchfließende Bach, und die Anordnung des Wegenetzes ergeben ein ganz charakteristisches Erscheinungsbild.

Es gibt keine öffentlichen Gebäude mit Ausnahme einer im Jahre 1982 erstellten Kapelle, die ausserhalb am südlichen Ortsrand liegt.

Landwirtschaftliche Hofstellen sind die überwiegende Bebauung. In den letzten Jahren sind einzelne Einfamilienhäuser zwischen den Altbestand gebaut worden, die die überkommene Baustruktur teilweise empfindlich stören.

Aus der Sicht der Landwirtschaft handelt es sich um den aktivsten Teilort der Gemeinde. Es besteht ein großer Anteil aktiver Landwirte.

Eine typische Art der Bebauung läßt sich nicht feststellen. Abgesehen von einigen dominanten Eindachhöfen besteht die Bebauung aus einer Vielzahl unterschiedlichster Gebäudetypen. Größe, Lage und äußere Gestaltung lassen eine natürliche über Jahre gewachsene Entwicklung erkennen.

Die aktive Landwirtschaft bedingt laufend strukturelle und bauliche Anpassung und Veränderungen. Um diesen Wandel im Sinne einer Weiterentwicklung in den Griff zu bekommen, ist rechtzeitig ein Leitbild zu formulieren und daraus einen Bebauungsplan zu entwickeln.

Die Ausgangssituation hierfür ist augenblicklich dringend gegeben. Der Teilort ist in diesem Jahr bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden. Dies erlaubt nach endgültiger Fertigstellung eine Einflußnahme auf die Ausgestaltung von Straßen, Wege und private Hofflächen.

Darüberhinaus ermöglicht das neue Strukturprogramm "Biotop-Verbund-System" die Renaturalisierung des Baches. Das Dorfentwicklungsprogramm ermöglicht eine finanzielle Unterstützung von Renovierungs- und Modernisierungsmassnahmen. Für einen überwiegenden Teil der Bausubstanz, sind derartige Massnahmen dringend erforderlich.

Aus dieser Sicht erscheint die Unterstützung durch Massnahmen des Dorfentwicklungsprogrammes als sinnvoll und sehr lohnend. Der Bebauungsplan soll hierbei die rechtlichen Voraussetzungen ermöglichen.

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser Grundsatz ist eingehalten worden, indem der Teilort als Dorfgebiet ausgewiesen worden ist, und der räumliche Geltungsbereich unwesentlich am südlichen und östlichen Dorfrand für eine maßvolle Eigenentwicklung erweitert worden ist. Die Sicherstellung der Eigenentwicklung wird von der Gemeinde auf privatrechtlicher Basis erreicht, nachdem die bebaubaren Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde stehen und mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften diese besondere städtebauliche Zielsetzung nicht abgesichert werden kann. Die Zweckbindung an eine Eigennutzung wird in einem privatrechtlichen Vertrag auf 10 Jahre auch gegenüber einem eventuellen Rechtsnachfolger festgeschrieben. Die Ausweisung von Grundstücken zur Bebauung orientiert sich ausschließlich am eigenen Bedarf. Nach den vorliegenden Angaben wird etwas mehr als die Hälfte der ausgewiesenen Bauquartiere durch den berechtigten Personenkreis innerhalb der nächsten 3 Jahre bebaut werden. Dieser Bedarf wurde auf Grund einer detaillierten Fragebogenerhebung ermittelt und durch einzelne intensive Gespräche der Verwaltung mit den Betroffenen erörtert und festgestellt.

3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND EINBINDUNG

Die Ausweisung einer Neubebauung hat sich auf Grund des Bedarfs hauptsächlich am östlichen und südlichen Ortsrand ergeben. Es handelt sich hierbei um kleinere Gebäudegruppen von Einfamilienhäusern in 1-geschossiger Bauweise mit Satteldach. Die Stellung der Gebäude ist unregelmässig gemäß der gewachsenen Struktur des Ortes. Trotz dieser vordergründig erscheinenden Zufälligkeit der Gebäudeanordnung wird im Entwurf versucht, räumliche Zusammengehörigkeit und bauliche Abgeschlossenheit am Ortsrand zu erzeugen. Wesentliche Merkmale im Erscheinungsbild des Ortes, wie zum Beispiel der grüne angerförmige Innenbereich, werden durch die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Grünfläche mit Streuobstbepflanzung gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestalt der Gebäude orientieren sich ganz an der traditionellen Bauweise des hier vorherrschenden Eindachhauses mit steilem Satteldach, einem langgestreckten Baukörper und einer überwiegend geputzten Fassade mit kleingliedriger Fens-
stereinteilung.

Die bisherige Einbindung des Ortsteiles Obermeckenbeuren in die freie Landschaft wird durch die zusätzliche Baumöglichkeit in den Randbereichen nicht beeinträchtigt, da die bisherige landwirtschaftliche, durch den Obst- und Hopfenanbau geprägte Struktur erhalten bleibt. Im Interesse eines gerechten Ausgleichs von landwirtschaftlicher und baulicher Nutzung wird daher ein 20 m tiefer Pflanzstreifen als Abstandsfläche zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt. Anstelle einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher wird aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes auch eine Bepflanzung der Abstandsfläche mit hochwachsenden Streuobstsorten anerkannt.

4. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß §§ 8a - 8c BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) wurde folgende Abwägung vorgenommen:

4.1 Vermeidungsgebot

Durch die Verlegung der öffentlichen Kanalisation mit Anschluß an die Kläranlage hätte sich in Obermeckenbeuren aufgrund der dörflichen Struktur die Möglichkeit eröffnet, große unbebaute private Freiflächen im Innenbereich auf der Grundlage von § 34 BauGB zu bebauen. Die Gemeinde hat durch eine umfangreiche Befragung und Bürgerbeteiligung den Eigenbedarf an Bauflächen der Einwohner von Obermeckenbeuren ermittelt. Durch zivilrechtliche Verträge wurden die hierfür erforderlichen Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung gesichert. Darüberhinaus werden keine Bauflächen ausgewiesen. Die Ausweisung von Bauflächen orientiert sich ausschließlich am eigenen Bedarf des Ortsteils Obermeckenbeuren. Der Umfang des Eingriffs wird somit auf ein Mindestmaß beschränkt.

4.2 Ausgleichspflicht

Dem Bebauungsplan "Obermeckenbeuren" liegt das ökologische Begleitkonzept zur Dorfentwicklung Obermeckenbeuren zugrunde. Bei den für die Bebauung in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich ganz überwiegend um intensiv genutzte Hopfen- und Obstanlagen. Als Ausgleich für den Eingriff in diese Flächen werden umfangreiche landwirtschaftliche Grünflächen mit Streuobstpflanzungen ausgewiesen und gesichert (unter anderem im angerförmigen Innenbereich). Desweiteren werden am Ortsrand Abstandsflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher sowie in der Ortslage Erhaltungs- und Pflanzgebote zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird die planlose Bautätigkeit auf den Freiflächen, im Innenbereich, am Ortsrand und in die freie Landschaft verhindert.

Zu einem späteren Zeitpunkt ist auch die Renaturalisierung des Bachlaufs vorgesehen.

4.3 Ersatzpflicht

Eingriffe, welche einen Ersatz erforderlich machen, werden nicht vorgenommen.

Mit der Bebauungsplanung entspricht die Gemeinde einem Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde. Das Landratsamt hat daher mit Schreiben vom 26. April 1989 die Bebauungsplanung Obermeckenbeuren aus naturschutzrechtlichen Gründen ausdrücklich begrüßt.

5. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Es ist vorgesehen, sowohl die Neubauten als auch den gesamten Bestand von Obermeckenbeuren an die augenblicklich in Fertigstellung sich befindende Kanalisation und Wasserversorgung der Gemeinde Meckenbeuren anzuschließen. Die Massnahmen sollen spätestens im Jahre 1992 fertiggestellt sein.

6. BEGRENZUNG DER WOHN EINHEITEN

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan, sowie den im MD 2 abgeschlossenen privat-rechtlichen Verträgen wird angestrebt, die dörfliche Struktur zu erhalten und einer Überfremdung dieses landschaftlich reizvoll gelegenen Weilers vorzubeugen.

Konsequenterweise muß diese städtebauliche Zielsetzung auch in dem als MD 1 ausgewiesenen Teilbereich sichergestellt werden. Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft erscheint es angebracht, eine ausschließliche Wohnnutzung dieser Eindachhöfe mit einer Größenordnung bis zu 3.500 m³ umbauten Raumes auf maximal 5 Wohnungen zu begrenzen und eine entsprechende weitere Staffelung bei Gebäuden mit kleinerer Kubatur vorzusehen. In diesem Zusammenhang darf auch auf die vorhandene bzw. geplante Dimensionierung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen dieses Weilers hingewiesen werden.

7. AUSSCHLUSS DER MASSENTIERHALTUNG

Der Ausschluß der Massentierhaltung von Schweinen und Federvieh wird mit der dadurch verbundenen ganzjährigen Lärm- und Geruchsbelästigung begründet, deren Ausmaß die üblichen in einem Dorfgebiet zu erwartenden Werte übertreffen. Solche Einrichtungen sind als privilegierte Betriebe im Außenbereich anzusiedeln.

8. PLANUNGSSTATISTIK

| | | |
|----------------------------------|---------------------------|-------|
| - Fläche Geltungsbereich | ca. 93.406 m ² | 100 % |
| davon sind : | | |
| - Bebaute Fläche Bestand | ca. 57.978 m ² | 62 % |
| - Zu bebauende Fläche Neuplanung | ca. 12.298 m ² | 13 % |
| - Landwirtschaftl. Grünflächen | ca. 10.509 m ² | 11 % |
| - Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 12.621 m ² | 14 % |
| - Anzahl neuer Gebäude | 18 Gebäude | |

9. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung der neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt folgenden Betrag:

| | | |
|-----------------------------------|------------|---|
| - Grunderwerb für Verkehrsflächen | 80.000 DM | |
| - Kanalisation und Wasser | 240.000 DM | * |
| - Straßenausbau und Beleuchtung | 220.000 DM | |
| <hr/> | | |
| - Erschließungskosten insgesamt | 540.000 DM | |

* Erschließungsträger für die Herstellung der Wasserversorgung ist die Wasserversorgungsgenossenschaft Obermeckenbeuren e.G.

10. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgen im Rahmen der Bauplatzzuweisung gemäß dem Bebauungsplanentwurf. Eine Umlegung nach § 45 BauGB ist nicht erforderlich, da eine Umlegung auf privat-rechtlicher Basis erfolgt.

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

B E B A U U N G S P L A N " O B E R M E C K E N B E U R E N "

G E M E I N D E M E C K E N B E U R E N / B O D E N S E E K R E I S

A. RECHTSGRUNDLAGE

- | | |
|--|--|
| 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. vom 01.Juli 1987 |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. vom 27. Januar 1990 |
| 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Bad.-Württ. geändert | i.d.F. vom 28. November 1983 i.d.F. vom 17. Dezember 1990 |
| 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. vom 18. Dezember 1990 |

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Dorfgebiet MD § 5 BauNVO

-Im Dorfgebiet **MD 1** sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 5 (2) 9 BauNVO nicht zulässig.

-Im Dorfgebiet **MD 1** sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

-Im Dorfgebiet **MD 2** sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 5 (2) 5 bis 9 BauNVO nicht zulässig.

-Im Dorfgebiet **MD 2** sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

-Im gesamten Dorfgebiet ist gemäß § 1 (9) BauNVO die gewerbliche Massentierhaltung von Schweinen und Federvieh weder im Freien noch innerhalb von Gebäuden zugelassen.

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

2.1 Im Bereich Dorfgebiet MD 1 gemäß § 16 (5) BauNVO

Beurteilungsmaßstab für das Maß der baulichen Nutzung ist sinngemäß § 34 BauGB

2.2 Im Bereich Dorfgebiet MD 2 gemäß § 16 (5) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Größe der Grundfläche, der Geschoßfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen mittels einer Höchstgrenze von Außenwand- und Firsthöhen (siehe Anlage Blatt Nr.1).

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

3.1. Im MD 1 ist eine besondere Bauweise (b) festgesetzt mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von maximal 35 m.

3.2. Im MD 2 ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind gemäß Eintragung im Lageplan nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

3.3. Sofern im Bereich MD 1 die überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch Baugrenzen gekennzeichnet sind, ist der Beurteilungsmaßstab sinngemäß § 34 BauGB. Die Gebäudetiefe (Hausbreite am Giebel) darf jedoch maximal 12 m betragen.

3.4. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich im Bereich MD 2 aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

3.5. Ein Ueberschreiten der Baugrenze von untergeordneten Bauteilen im Umfange des § 6 (4) LBO letzter Absatz kann gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden.

3.6. Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich, soweit diese mit Baugrenzen ausgewiesen sind, aus der Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von untergeordneten Gebäudeteilen können als Ausnahme zugelassen werden.

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

4.1. Bienenstände sind im Bereich MD 1 bei Einhaltung eines Grenzabstandes von 10 m zugelassen.

4.2. Garagen im Bereich MD 2 sind, sofern diese im Lageplan nicht eigens ausgewiesen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4.3. Der Stauraum zwischen Garagentoren und öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 5 m betragen.

4.4. Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime sind im Bereich MD 2 nicht zugelassen.

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

Um den dörflichen Charakter zu wahren, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden, sofern im Lageplan keine besondere Ausweisung eingetragen ist, wie folgt begrenzt :

- bis zu 5 Wohnungen in Gebäuden mit einer Gebäudelänge von 16 - 35 Meter.
- bis zu 3 Wohnungen in Gebäuden unter 15 Meter Länge, sofern diese 2-geschossig sind.
- bis zu 2 Wohnungen in Gebäuden unter 15 Meter Länge, sofern diese 1-geschossig sind.

Für das im Lageplan mit Nr. 15a und 15b ausgewiesene Doppelhaus ist die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt 2 WE pro gemeinsames "Baufenster" begrenzt.

6. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan dargestellt. Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen kann im Rahmen des Straßenausbaues und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden.

7. WASSERFLÄCHEN UND WASSERABFLUSS § 9 (1) 16 BauGB

Der durch den Ort verlaufende Bach ist ein Gewässer II.Ordnung. Dieser ist als offener Wasserverlauf zu dulden und zu unterhalten. Von der Böschungsoberkante ist zum Zwecke der Gewässerunterhaltung, der freien Begehrbarkeit und des notwendigen Freiraumes des Gewässers, ein Abstandsstreifen von 4 m von jeglicher Bebauung, sowie von festen Einbauten, wie z.B. Gartenmauern, Zäunen, Befestigungen des Bodens in Form von Platten usw. gänzlich freizuhalten.

8. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT § 9 (1) 18 BauGB

Die im Lageplan eingetragenen Flächen für die Landwirtschaft sind in ihrem Bestand zu erhalten.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB

Die nachfolgend aufgeführten Massnahmen stehen auch in Verbindung mit dem Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) 25.a BauGB und der Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) 25.b BauGB.

- Die im Lageplan ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft sind in ihrem Bestand zu erhalten. Diese dienen gemäß § 1 (1) NatSchG (Naturschutz-Gesetz) dem Schutz und der Pflege des vorhandenen Landschafts- und Dorfcharakters.

- Die im Lageplan eingetragenen Einzelstandorte für Bäume sind zu pflanzen. Es sind zugelassen alle Obstsorten und Laubbäume folgender Arten : Walnuss, Ahorn, Ulme, Platane, Linde und Kastanie.

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

Die im Lageplan mit Geh-Fahr-und Leitungsrechten dargestellten Flächen sind zugunsten der folgenden Personenkreise belastet:

gr-fr-lr (1) zugunsten der Nutzung von Gebäude Nr. 55 (Kapelle)

gr-fr-lr (2) zugunsten der Nutzung von Flst. 1515, bzw. Flst. 1512 und Flst. 1505

Ir (3) zugunsten der Gemeinde (Kanalisation)

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

11. PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG § 9 (1) 25 a und b BauGB

Auf den im Lageplan ausgewiesenen Abstandsflächen ist eine dichte und wirksame Anpflanzung von hochwachsenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es sind alle Streuobstsorten, heimische Laubbäume und heimische Straucharten gemäß beigefügter Artenliste zugelassen. Nadelgehölze aller Art sind unzulässig.

12. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlage richtet sich nach der Höhenlage der Erschließungsstraße und des vorhandenen Geländes. Diese wird für jedes einzelne Bauquartier im Bebauungsplan festgesetzt durch Eintrag der als Höchstgrenze festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe EFH, gemessen in Meter über Normal-Null (siehe Lageplan). Bezugspunkt im Gebäude ist die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses (siehe Anlage 1).

Höhenabweichungen bis o.50 Meter sind unter der Voraussetzung des § 31 (2) 3 BauGB im Einzelfall möglich.

Soweit im Lageplan Höhenangaben fehlen, wird die EFH im Rahmen der Baugenehmigung von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Die Dächer sind mit einem symmetrischen Satteldach auszuführen (siehe Anlage Blatt Nr.1). Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Sofern die Dachneigung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden nicht dem Hauptdach angepaßt werden kann, beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 20 Grad. Ausnahmen bei Garagen und Nebengebäuden in Form von Pultdächer, die an das Hauptgebäude angebaut sind, können im Einzelfall zugelassen werden.

Sofern im Lageplan keine Dachneigung angegeben ist, beträgt die Minstdachneigung im gesamten Geltungsbereich 40 Grad.

1.2. Dachvorsprünge sind allseitig mit mindestens 60 cm Überstand, bei Nebenanlagen mit mindestens 30 cm auszubilden.

Dachvorsprünge bis höchstens 1.0 m können als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

1.3. Dachaufbauten (siehe Anlage Blatt Nr. 2)

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 dazugehörenden 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 Meter, und der Abstand zum First mind. 1.5 m beträgt.

1.4. Die Dächer und Dachgauben sind einheitlich mit braun, braunroten oder naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

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

Nebenanlagen sind sinngemäß dem Hauptgebäude anzupassen. Diese können auch als Holzkonstruktion ausgeführt werden, sofern Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

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

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

1.7. Bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen wie z.B. Umspannstationen, sind mit einem Satteldach von mindestens 30 Grad auszuführen und mit Ziegel einzudecken. Die Fassaden sind mit einer Holzverschalung zu verkleiden und offenporig zu lasieren.

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

2.1. Einfriedungen

Sofern Grundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege eingefriedet werden, sind nur Hecken und offene Einzäunungen bis zu einer Höhe von max. 0.80 m zugelassen. Der notwendige Hausvorbereich zwischen Garage, Stellplatz und der Erschließungsstraße darf nicht eingefriedet oder abgeschränkt werden. Nadelgehölze wie z.B. Thuja sind nicht zugelassen.

2.2. Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge

Aneinander angrenzende Garagenvorbereiche oder Stellplätze sind einheitlich zu gestalten. Eine Abtrennung ist nicht zugelassen, weder untereinander, noch zur öffentlichen Straße.

Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

2.3. Freiflächen

Auf den landwirtschaftlich aktiven Hofstellen ist die Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Gerätschaften zugelassen.

3. GEBÄUDEHÖHEN § 73 (1) 7 LBO

Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Außenwandhöhe, Firsthöhe und die Dachneigung bestimmt.

Die Außenwandhöhe ist die Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe der Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe "FH" ist die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Oberkante Firstziegel (siehe Anlage 1).

D. HINWEISE

1. IMMISSIONEN infolge Landwirtschaft und Gewerbe

Der Geltungsbereich beinhaltet ein Dorfgebiet. Gemäß § 5 BauNVO dienen diese der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Es wird ausdrücklich auf die zu erduldenen nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. durch den Betrieb von Hopfenbe- und Verarbeitungsanlagen, sowie durch das Ausbringen von Gülle und das Versprühen von Pflanzenschutzmittel.

2. KARTENGRUNDLAGE UND HÖHENAUFNAHMEN

Die Kartengrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan ist vom Ing.- und Vermessungsbüro Adolf Wagner, Seestraße 42, 7980 Ravensburg erstellt worden. Soweit Katasterunterlagen vorhanden waren, wurden die Grundstücksgrenzen kartiert. Die übrigen Grundstücksgrenzen wurden aufgrund optischer Vergrößerungen eingetragen. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

3. WASSERRECHTSVERFAHREN

Der durch das Plangebiet verlaufende Bach ist ein Gewässer II. Ordnung. Die Umgestaltung dieses Gewässers bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Rahmen einer Renaturalisierungsmaßnahme den Bachverlauf naturnah zu gestalten und eine entsprechende Bepflanzung vorzunehmen.

4. ABSTANDSFLÄCHEN UND PFLANZGEBOT

Mit Rücksicht auf die bestehenden Hopfen- und Obstanlagen ist im Bebauungsplan vor den neu ausgewiesenen Bauquartieren ein 20 m tiefer Schutzstreifen als Abstandsfläche in Form einer privaten Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt.

5. GESTALTUNGSHILFEN

Es wird auf die vom Landratsamt Bodenseekreis herausgegebene Gestaltungsfibel hingewiesen. Diese Fibel beinhaltet eine Fülle wichtiger Gestaltungshinweise für das Bauen im ländlichen Raum des Bodenseekreises.

6. LUFTVERKEHR

Das Plangebiet berührt Interessen der Bundeswehr nach dem Luftverkehrsgesetz. Zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtsbehörde - vorzulegen. Dies gilt auch für das Aufstellen von Baukränen.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist. Rechtsansprüche, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, können somit weder beim Bund, noch der Gemeinde geltend gemacht werden.

7. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG

Mit der Festsetzung einer Nutzungseinschränkung bezüglich einer gewerblichen Massentierhaltung im Bebauungsplan soll die derzeit typische landwirtschaftliche und wohnwirtschaftliche Nutzung ermöglicht und andererseits abgesichert werden. Eine gewerbliche Massentierhaltung ist für den Ortsteil Obermeckenbeuren nicht typisch auf Grund der vorhandenen baulichen Anlagen jedoch durchaus möglich.

8. KULTURDENKMALE

Das im Lageplan auf Flst.Nr 1533 / Nr.17 sich befindende Gebäude ist ein eingetragenes Kulturdenkmal.

Gemäß § 20 DschG ergeht folgender Hinweis:

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist dies dem Landesdenkmalamt umgehend mitzuteilen. Ferner ist die erforderliche Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn am 18.August 1992

ergänzt am 23.Januar 1995

Gebilligt vom Gemeinderat:

Meckenbeuren am 18.August 1992

Planer



Bürgermeister Weiß

Nr. 1 Obsthochstämme - Sorten
Mindestgröße 3 xv

Äpfel

Baumanns Renette
 Brettacher
 Freiherr von Berlepsch
 Gewürzluiken
 Glockenapfel
 Salemer Klosterapfel
 o.ä.

Birnen

Bartholomäusbirne
 Gelbmöstler
 Grüne Jagdbirne
 Schweizer Wasserbirne
 o.ä.

Nr. 2 Einheimische Laubbäume
Mindestgröße 3 xv, Stammumfang 14/16

Acer pseudoplatanus
 Acer platanoides
 Fagus sylvatica
 Fraxinus exelsior
 Quercus petraea
 Quercus robur
 Tilia cordata
 Tilia platyphyllos
 Ulmus glabra.

Bergahorn
 Spitzahorn
 Rotbuche
 Esche
 Traubeneiche
 Stieleiche
 Winterlinde
 Sommerlinde
 Bergulme

Nr. 3 Laubgehölze am Fließgewässer
Mindestgröße 100/150

Alnus glutinosa
 Alnus incana
 Fraxinus exelsior
 Salix caprea
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Euonymus europaea
 Rhamnus frangula
 Salix viminalis
 Viburnum opulus

Schwarzerle
 Spitzahorn
 Esche
 Salweide
 Bluthartriegel
 Haselnuß
 Pfaffenhütchen
 Faulbaum
 Küblerweide
 Wasserschneeball

Nr. 4 Laubgehölze - Vorgarten
Mindestgröße 3 xv, 10/12

| | |
|------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Kernobst | |

Sträucher

| | |
|-------------|---------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus | Holunder |

eingestreut:

| | |
|------------------------|-------------------|
| Amelanchier lamarckii | Kupferfelsenbirne |
| Buxus in Sorten | Buchsbaumarten |
| Deutzia in Sorten | Deutzienarten |
| Forsythia in Sorten | Forsythienarten |
| Kolkwitzia amabilis | Kolkwitzie |
| Magnolia in Sorten | Magnolienarten |
| Philadelphus in Sorten | Gartenjasminarten |
| Syringa in Sorten | Fliederarten |
| Strauchrosen in Sorten | |
| Weigelia in Sorten | Weigeliarten |

Nr. 5 Laubgehölze für die Grundstückseingrünung

| | |
|--------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Punus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Nr. 6 Stauden

**Zur Unterpflanzung und Gestaltung wird die Anpflanzung
von Wildstauden empfohlen:**

flächig:

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Anemone sylvestris | Waldwindröschen |
| Geranium macr. "Spessart" | Storchschnabel |
| Hedera helix | Efeu |
| Lathyrus vernus | Frühlingsplatterbse |
| Lithospermum purpureum | |
| caeruleum | Steinsame |
| Tiarella cordifolia | Schaumblüte |
| Vinca minor | Immergrün u.a. |

höhere Stauden:

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Aconitum napoellus | Eisenhut |
| Campanula persicifolia | Glockenblume |
| Crysanthemum leuc. "Maistern" | Wiesenmargarite |
| Deschampsia caespitosa | Waldschmiele |
| Linum perenne | Alpenlein |
| Malva alcea | Rosenpappel |
| Salvia pratense | Wiesensalbei u.a. |

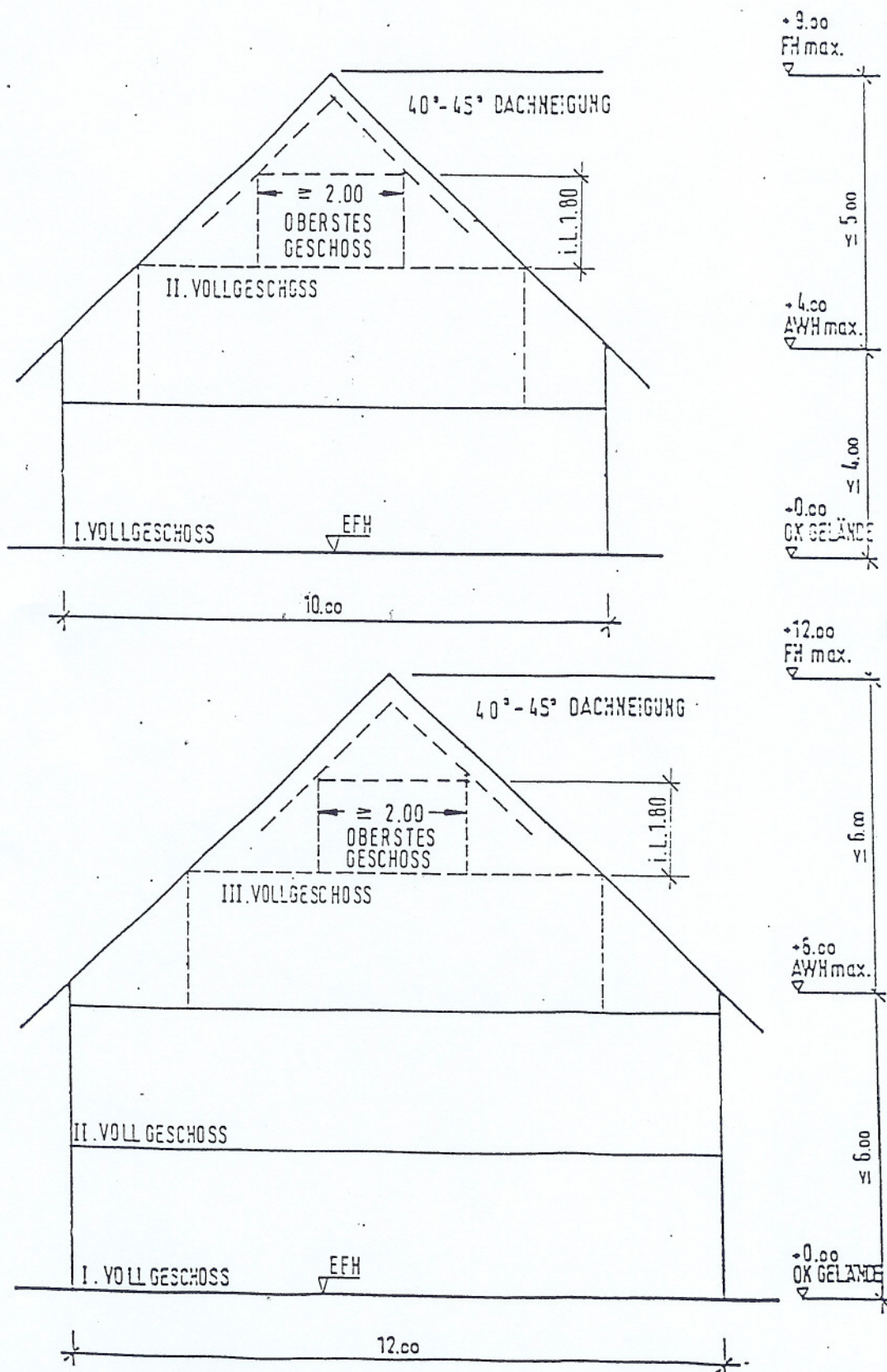
Nr. 7 Kletterpflanzen
Mindestgröße 80 - 100

**Zur Eingrünung von Zäunen und Gebäudefassaden sind
Sträucher und/oder Kletterpflanzen zu setzen:**

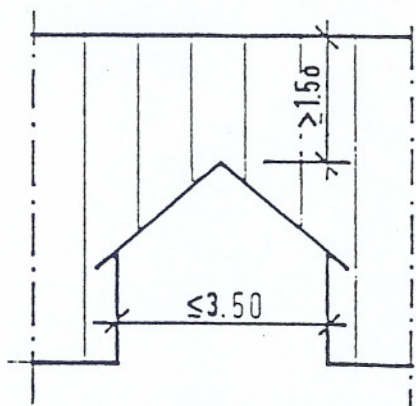
Brombeeren
Clematix in Sorten
Kletterrosen in Sorten
Spalierobst
Weinrebe
Wilder Wein u.a.

ANLAGE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

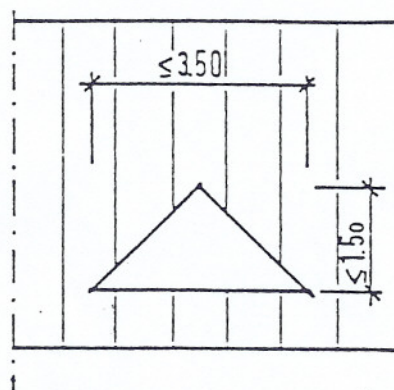
GEBÄUDESCHNITTE SCHEMADARSTELLUNG



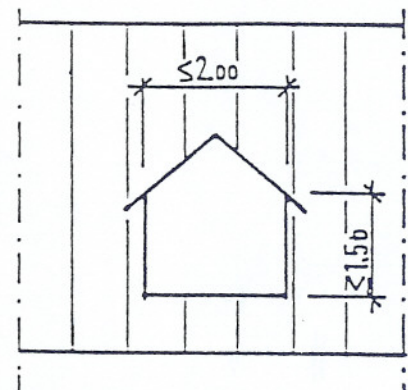
DACHAUFBAUTEN SCHEMADARSTELLUNG



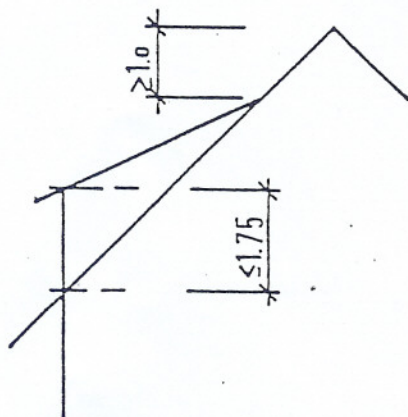
ZWERCHGIEBEL



DREIECKSGAUPE



GIEBELGAUPE



SCHLEPPGAUPE

