

# "SCHILLERSTRASSE"

## SATZUNGSBESCHLUSS



# SATZUNG ZUR ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS (ERGÄNZUNGSSATZUNG)

## " SCHILLERSTRASSE "

Aufgrund von § 34 (4) 3 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenbeuren die folgende Satzung beschlossen. Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Meckenbeuren wird durch die Außenbereichsgrundstücke Flurstück Nr. 727/2 und Teilflurstücke Nr. 727/7, 573/2 ergänzt. Bestandteil der Satzung ist der Lageplan Nr. 3.1

Zusammen mit der Ergänzungssatzung ‚Schillerstraße‘ erlässt die Gemeinde Meckenbeuren für das gleiche Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO. Der Lageplan enthält neben den Festsetzungen nach BauGB auch als solche gekennzeichnete örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO.

### §1 RECHTSGRUNDLAGEN

---

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 27. 08. 1997  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. vom 23. 01. 1990  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. **Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. 07. 2000 (Gbl. S. 581)

### §2 FESTSETZUNGEN gem. §9 BauGB

---

#### 2.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die **max. Höhe der baulichen Anlagen** wird definiert durch die Festsetzung der max. Außenwandhöhe (WH). Die max. **Außenwandhöhe** wird auf 3,8 m festgesetzt.

Die Außenwandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

## **2.2 STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch in den Schutzflächen gem. § 2.4.1.

## **2.3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**

Die Höhenlage der Gebäude bemisst sich nach der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH). Diese darf bergseitig maximal 0,3 m über dem natürlichen Gelände am Hausgrund liegen.

## **2.4 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

### **2.4.1 Schutzflächen**

Die im Lageplan eingetragenen Schutzflächen sind als Vernässungszone mit Dauereinstau und Röhrrichtanpflanzung (M1) bzw. als Obstwiese (M2) zu entwickeln, gem. Artenliste (s. Anlage) zu bepflanzen und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten (s. auch Örtliche Bauvorschriften). Die Flächen sind von baulichen Anlagen, Stellplätzen sowie Lagerflächen freizuhalten.

### **2.4.2 Pflanzgebote**

Die im Lageplan eingetragenen Baumstandorte sind mit großkronigen Laubäumen oder hochstämmigen Obstbäumen gem. Artenliste (s. Anlage) zu bepflanzen. Diese Bäume sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen.

### **2.4.3 schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers**

Das nicht schädlich belastete Oberflächenwasser ist im Rahmen des modifizierte Entwässerungssystems entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen einzuleiten, mit Notüberlauf in den örtlichen Vorfluter. Von Lage und Größe der im Lageplan schematisch dargestellten Retentionsmulde kann abgewichen werden, sofern die Retention auf andere Weise nachgewiesen werden kann.

## **HINWEISE**

---

### **1. BELANGE DES BODENSCHUTZES**

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 (2) BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen. Als Nachweis kann eine Bestätigung der Unteren Wasser- / Bodenschutzbehörde über die ordnungsgemäße Sanierung der Bodenbelastung / Altlast gefordert werden.

### **2. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluß nach § 37 (4) WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Regulierung / Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Es wird empfohlen, Bauteile im Grundwasserbereich wasserdicht auszuführen.

### **3. IMMISSIONEN**

Es wird auf den vom Verkehrsflughafen Friedrichshafen ausgehenden Lärm hingewiesen.

### **4. STELLPLÄTZE**

Es wird auf die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Meckenbeuren über die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen v. 26.06.1996 hingewiesen.

### **5. DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen:

Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden ( z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen. Die genauen Standortverhältnisse sind an Ort und Stelle zu erkunden und die Pflanzen danach auszuwählen.

### **Artenliste 1 großkronige Bäume**

Straßenbäume, als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder als Hausbaum

Mindestpflanzgrößen STU 18-20 cm / im Straßenraum mindestens 20-25 cm

Spitzahorn	Acer platanoides	nicht am Straßenrand:	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Stiel-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior	Feld-Ulme	Ulmus minor
oder ähnliche		Winterlinde	Tilia cordata

### **Artenliste 2 kleinkronige Bäume**

als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder als Hausbaum

Mindestqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand STU 10-12 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Gemeine Birke	Betula pendula
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
oder ähnliche	

Obsthochstämme siehe Artenliste 3

### **Artenliste 3 Obsthochstämme**

Der Pflanzabstand sollte mindestens 10 m betragen. Es sind Obsthochstämme, Stammumfang 8-10 cm, Höhe 180-200 cm, z.B. der folgenden landschaftsprägenden und standörtlich geeigneten Sorten zu wählen:

#### **Äpfel**

Bohnapfel  
Bittenfelder  
Gewürzluiken  
Glockenapfel  
Rosenapfel  
Salemer Klosterapfel  
Schwäbischer Maunzenapfel

#### **Birnen**

Bayrische Weinbirne  
Luxemburger Mostbirne  
Palmischbirne  
Netzer Bratbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Grüne Jagdbirne

Walnuß Juglans regia

Zwetschgen      Frühzwetschge, Hauszwetschge Lukas, Schöne aus Löwen

### **Artenliste 4 Sträucher**

in öffentlichen und privaten Grünflächen, freiwachsende Hecken

in flächenhaften Gehölzpflanzungen 3 Stck./ 100 qm, Eingrünung von Gebäuden

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	S. purpurea
Wildrosen	Rosa canina / R. rubiginosa
oder ähnliche	

### **Artenliste 5 Gehölze im Randbereich der Retentionsmulde**

Sträucher in Gruppen von 3-5 je Art, Bäume als Heister 175-200 cm

#### **Bäume**

Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
oder ähnliche	

#### **Sträucher**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Schneeball	Viburnum opulus
Asch-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	S. viminalis
oder ähnliche	

# **BEGRÜNDUNG**

## **ERGÄNZUNGSSATZUNG " SCHILLERSTRASSE "**

**Gemeinde Meckenbeuren / Bodenseekreis**

### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Nördlich der bestehenden Bebauung Goethestraße (FlstNr. 727/3, 727/4, 727/7) besteht die dringende Nachfrage nach einer ergänzenden Wohnbebauung. Die Wohnbebauung soll gemäß den gemeindlichen Zielen (siehe Flächennutzungsplan) den nördlichen Abschluß der Ortsentwicklung in diesem Bereich darstellen.

### **2. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

Die ausgewiesene Wohnbebauung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren als Wohnbaufläche dargestellt. Die Satzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zudem ist das Plangebiet bereits 1979 zu einem Bebauungsplanentwurf mit einer Wohnbebauung überplant worden. Aus dieser Planung ist jedoch lediglich die Bebauung westlich der Schillerstraße realisiert worden.

### **3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

Die geplante Wohnbebauung mit 2 Gebäuden schließt an die vorhandene Bebauung an und rundet den Siedlungsbereich nach Norden ab. Die Größe und Höhenentwicklung der Gebäude soll sich im Rahmen der Bestandsbebauung vollziehen.

### **4. AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG**

#### **4.1 Siedlung**

Die Zahl der Wohneinheiten wurde begrenzt im Hinblick auf die Einfügung in die nachbarliche Nutzungsstruktur, sowie die verkehrlichen Erschließungsgegebenheiten, die angestrebte Minimierung versiegelter Flächen sowie die Förderung familiengerechter Wohnungen. Die Bebauung hält den notwendigen Mindestabstand zur nördlich angrenzenden Intensivlandwirtschaft ein.

#### **5.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche öffentliche Erschließung ist über die Schillerstraße gegeben. Sie wird bis zur inneren Privaterschließung ausgebaut und mit einer Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge versehen. Für die innere Erschließung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erforderlich das durch Baulast und Grunddienstbarkeit entsprechend zu sichern ist.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind über das vorhandene öffentliche Netz gesichert.

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Trennsystem realisiert. Das häusliche Abwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern, befestigten Hofflächen und Terrassen wird entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in privaten Retentionsanlagen eingeleitet mit gedrosseltem Ablauf und Notüberlauf in den Vorfluter. Zur Verbesserung der Biotopfunktionen erhält die Retentionsmulde einen flachen Dauereinstau (Lehmabdichtung) und eine entsprechende Bepflanzung.

Das Entsorgungskonzept steht auch im Zusammenhang mit der Festsetzung von privaten Grünflächen und dient der Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt. Niederschlagswasser wird in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt und Überschwemmungsgefahren werden gemindert. Die Maßnahme stellt eine kostengünstige Lösung dar und entlastet die Abwasseranlagen.

## 5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung der vorliegenden Satzung stellt einen **Eingriff** in Natur und Landschaft i. S. des Naturschutzrechts dar. Die unvermeidbaren Eingriffe bestehen in einer Überbauung von ca. 925 qm bisher unversiegelten Bodens (Grünlandnutzung) durch Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Nebenanlagen im Anschluß an eine bestehende Wohnbebauung. Damit verbunden sind Funktionsbeeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Arten und Lebensräume, und des Landschaftsbildes. Die Planung beeinträchtigt keine Schutzgutfunktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Eingriffe sind ausgleichbar. Der Eingriff in die Schutzgüter Klima und Wasser kann aufgrund der geringen Flächengröße als geringfügig angesehen werden bzw. es erfolgt eine Kompensation der Beeinträchtigungen durch die vorgesehenen Maßnahmen im Rahmen der Oberflächenwasserbeseitigung (Retention / Versickerung) und der kleinklimatischen Wirkungen der Bepflanzung.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope betrifft einen ca. 20- 30 m breiten Streifen Dauergrünland, der in Bezug auf seine Biotopfunktionen durch die isolierte Lage zwischen Obstopplantage, Hopfenanlage und Wohnsiedlung vorbelastet ist.

Folgende **Ausgleichsmaßnahmen** sind im Plangebiet vorgesehen:

Als Maßnahmefläche M1 ist im Bereich der Retentionsmulde ein Vernässungsbereich (ca. 300 qm davon 150 qm Dauereinstau, ca. 20 cm mit Lehmabdichtung) mit Röhrichtinitialpflanzung (z.B. Schilf, Rohrkolben, Teichbinsen, Sumpfris, Seggen etc.) vorgesehen. In den Randbereichen des Dauereinstaus entwickelt sich Wechselfeuchte Gras- und Kräutersäume.

Die Bewässerung der Mulde soll über das anfallende Oberflächenwasser erfolgen. Die Festsetzung erfolgt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im Bereich der Maßnahmefläche M2 soll auf ca. 1500 qm eine extensive Streuobstwiese entstehen. Der nördliche Grundstücksbereich wird aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und soll zur Aufwertung der Biotopfunktionen mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt werden. Im Randbereich sind punktuell Strauchpflanzungen entsprechend der Artenliste 4 und 5 vorgesehen. (Eingriffs-Ausgleichsbilanz siehe gesonderte Tabelle.) Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch Extensivierung ehemals



landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen im Sinne des Gesetzes kompensiert. Zur land-schaftstypischen Einbindung und Wiederherstellung des Landschaftsbildes sind Ausgleichs-maßnahmen am nördlichen Siedlungsrand und Baumpflanzungen im Straßenraum vorgesehen.

### **Fazit**

Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften kann durch die festgesetzten Maßnahmen lediglich zu 96 % ausgeglichen werden. (Bewertung Bestand : Planung 80115 : 77115 Punkte). Bei der Eingriffsfläche handelt es sich aufgrund der geringen Größe und isolierten Lage, aufgrund des Störungsgrades, der Häufigkeit des Biotoptyps im Naturraum, der Ersetzbarkeit (Restitutionszeitraum, Trophie des Standorts etc.) und des geringen Strukturreichtums der Fläche um einen Biotoptyp von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturraum.

Im Hinblick auf das Gebot des vollständigen Ausgleichs kann eine Vollkompensation für das Schutzgut Arten und Biotope dadurch erreicht werden, dass beispielsweise ca. 190 qm Intensivobstanlage in eine extensive Streuobstwiese umgewandelt werden. Geeignete Flächen im unmittelbaren Umfeld stehen jedoch nicht zur Verfügung.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist überkompensiert (siehe gesonderte Tabelle).

Der Eingriff kann im Sinne des Gesetzes als ausgeglichen gelten, da nach Beendigung des Eingriffs und unter Anrechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgutfunktionen im Naturraum zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist, sodaß auf Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes verzichtet wird.

### **5.3 Auswirkungen auf die Bodenordnung**

Zur Realisierung der Planung ist es erforderlich, dass die Flächen für die geplante öffentliche Erschließung Schillerstraße der Gemeinde von den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden.

## **5. FINANZIERUNG**

Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird durch einen Erschließungsvertrag geregelt.

<b>Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz</b> Arten und Lebensgemeinschaften / Boden
--

**Arten und Lebensgemeinschaften****Wertermittlung Bestand**

Dauergrünland, intensiv genutzt  
 Straßenbankett, Grasweg  
 Asphaltstraße

Fläche	X Wertpunkte	=	LfU-Nr
3750 qm	21	78750	33.61
65 qm	21	1365	60.25
370 qm	0	0	60.21
<b>4185 qm</b>	<b>Summe</b>	<b>80115</b>	

**Wertermittlung Planung**

Baufenster  
 Nebenanlagen + 50%  
 Privatstraße  
 öffentl. Verkehrsflächen  
**Summe (teil-) versiegelt**

Fläche	X Wertpunkte	=
375 qm		
185 qm		
160 qm		
575 qm		
<b>1295 qm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Grasweg  
 Schilfröhricht, Neuanlage Flachwasserzone (M1)  
 extensive Streuobstwiese, Neuanlage (M2)  
 Privatgarten, gärtnerisch angelegt  
 Einzelbäume, sto.gerechte Neupflanzung

Fläche	X Wertpunkte	=	LfU-Nr
40 qm	21	840	60.25
300 qm A	48	14400	34.51
1500 qm A	31	46500	33.40
1050 qm	14	14700	60.62
5 St 5	27	675	45.30
<b>4185 qm</b>	<b>Summe</b>	<b>77115</b>	

<b>Bilanz Arten und Lebensgemeinschaften</b> (neg. Betrag entspricht Wertpunktedefizit)	<b>- 3.000</b>
--	----------------

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen wird der Eingriff rechnerisch zu 96% kompensiert.
---

**Eingriffe durch Versiegelung des Bodens**

Bilanz versiegelte Fläche  
 demgegenüber stehen Verbesserungen der  
 Bodenfunktionen auf einer Fläche von

**-925 qm****1800 qm A****Flächenbilanz****875 qm**

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist innerhalb des Plangebietes ausgeglichen
--

Überkompensation

**Bestandteile der Satzung sind der Lageplan Nr. 3.2 sowie die Textlichen Festsetzungen.  
Die Begründung wird der Satzung beigelegt.**

Aufgestellt vom Planfertiger:	Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn, den	Meckenbeuren am
.....	.....
Dipl.-Ing. Binder	Bürgermeister Weiß
Freie Architekten Fakler-Binder	

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## "SCHILLERSTRASSE"

GEMEINDE MECKENBEUREN / BODENSEE-KREIS

RECHTSGRUNDLAGEN  
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
BEGRÜNDUNG

26.06.2002  
SATZUNGSBESCHLUSS



# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO**

## **"SCHILLERSTRASSE"**

**GEMEINDE MECKENBEUREN / BODENSEE-KREIS**

Auftraggeber: Gemeinde Meckenbeuren  
Auftragnehmer: Fakler-Binder, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL  
88079 Kressbronn am Bodensee  
Bodanstraße 14, Tel. 07543--9607-0 Fax. -20

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

**Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. 8. 1995 (Gbl. S. 617)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. 12. 2000 (Gbl. S. 760)

**Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. 07. 2000 (Gbl. S. 581)

### **RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Flurstücke Nr. 727/2 und Teilflurstücke Nr. 727/7, 573/2 Gemarkung Meckenbeuren

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. DACH**

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-45° zulässig.

Dachaufbauten sind nur als Giebel- bzw. Schleppgauben zulässig bis insgesamt max. 1/3 der zugehörigen Dachlänge.

Dacheindeckung mit Dachziegeln bzw. Dachstein Farbe naturrot / braun / grau.

#### **2. FASSADE**

Als Materialien für die Fassaden sind nur Putz und Holz zulässig, Farbgebung in gedeckten Farbtönen.

#### **3. DOPPELHÄUSER**

Doppelhäuser sind hinsichtlich Höhe, Fassaden- und Dachgestaltung einheitlich auszubilden.

### 4. EINFRIEDUNG

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis maximal 1,0 m Höhe über Oberkante Verkehrsfläche in einem Abstand von mind. 0.50 m zulässig. Die Einfriedigungen sind als lockere Laubhecken mit Spanndraht oder als Staketenzaun (mit Latten und Hinterpflanzung) evtl mit Sockelmauern auszuführen.

Nicht zulässig sind Betonformsteine, Mauern, Stacheldraht sowie Einfriedigungen mit geschnittenen Nadelbaumhecken (Thuja, Fichte, Scheinzypresse etc.) bzw. geschlossene Anpflanzungen mit Nadelbäumen.

### 5. GELÄNDE

Geländeveränderungen sind auf ein geringfügiges Maß zu begrenzen und in weicher Modellierung (Böschungsneigung max. 1:4) auszuführen. Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind nur bis max. 1,5 m unter EFH Zulässig.

### 6. FREIFLÄCHEN

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit **wasserdurchlässigen Belägen** (Pflaster, wassergebundener Decke, Rasenpflaster etc.) auszubilden. Die befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Das mit M1 bezeichnete **Feuchtgebiet** ist als naturnahe Erdmulde zu gestalten und mit einer Röhrichinitialpflanzung (z.B. Schilf, Rohrkolben, Teichbinsen, Sumpffiris, Seggen etc.) zu versehen. (Bewässerung der Mulde über den angrenzenden Graben).

Die mit M2 bezeichnete Fläche ist unter Verwendung von Obstbäumen der Artenliste 3 (s. Anlage zur Ergänzungssatzung) als **Obstwiese** zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Obstwiese ist extensiv zu bewirtschaften.

Hinweis: Für eine extensive Bewirtschaftung von Obstwiesen und Extensivwiesen gilt: 2-malige Mahd / Jahr; erste Mahd nicht vor Mitte Juni, Abfuhr des Mähgutes; keine Düngung, kein Biozideinsatz. Zur Ausmagerung der Standorte ist in den ersten 3 Jahren eine 3-malige Mahd anzuraten.

### BEGRÜNDUNG

Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu dienen, das beabsichtigte Gestaltungsziel eines regional-typischen Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen und den zukünftigen Bauherren einen gemeinsamen Rahmen und ein Mindestmaß an Planungssicherheit gegenüber den Nachbarn zu geben. In dem abgesteckten Rahmen ist genügend Freiraum für die individuelle Gestaltung enthalten.

Die getroffenen **Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude** sind erforderlich zur gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild. Bei den aufgeführten Merkmalen wird Bezug genommen auf die ländliche Baustruktur des Ortes.

Die **Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen** unterstützen die Umsetzung die Kompensation des Eingriffs nach § 1a BauGB. Die Gebote zur Gestaltung der privaten Grünflächen vor allem im Übergangsbereich zur freien Landschaft, zur Erhaltung des natürlichen Geländes sowie zur Art der Einfriedungen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet. Die Höhenbegrenzung für Einfriedungen dient im übrigen der Verkehrssicherheit. Die Begrenzung der versiegelten Flächen erfolgt aus Umweltschutzgründen.

#### Hinweis

**Der Lageplan Nr. 3.2 der Ergänzungssatzung " Schillerstraße " enthält  
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO.**

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn, den

Meckenbeuren, den

.....  
Fakler-Binder, Dipl.-Ing. SRL

.....  
Bürgermeister Weiß