

STADT MEERSBURG, BODENSEE-KREIS BEBAUUNGSPLAN "GEHAUWEG"

ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Der Textteil des Bebauungsplans "Gehauweg" i.d.F.v. 21. Februar 1995 wird wie folgt geändert.

Bei Ziffer 1.2. "Maß der baulichen Nutzung" wird das in Klammern gesetzte Wort "Gebäudehöhen" gestrichen.

Weiterhin wird folgender 1. Satz eingefügt:

"Gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die maximal zulässige Grundfläche von Gebäuden auf 200 m² festgesetzt."

Bedingt durch die Neuregelung in der Landesbauordnung 1996 sind redaktionelle und inhaltliche Änderungen bei den bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

Diese Festsetzungen sind neu als "Örtliche Bauvorschriften" zu erlassen.

Diesem Sachverhalt werden die Paragraphen bei den Ziffern 1. "Äußere Gestaltung baulicher Anlagen" und 2. "Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen" angepaßt (§ 74 LBO 96).

Die Ziffer 3. erhält folgenden Wortlaut:

"3. Erweiterte Kenntnissgabepflicht (§ 74 Abs. 1 Ziff. 7. LBO 96)

Abweichend von § 50 Abs. 1 Anhang Ziff. 67 LBO 96 bedarf jede Art der Gelände- veränderung der Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens."

Des weiteren wird folgende Ziffer 4. eingeführt:

"4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO 96)

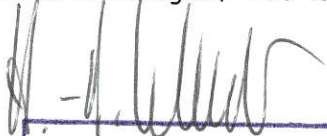
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnun- gen auf 1,5 erhöht.

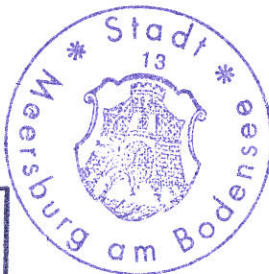
Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen."

Bei den Rechtsgrundlagen wird die neue Landesbauordnung genannt:

"Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 8. August 1995 (GBl.S. 617)"

Trochtelfingen, 06. Mai 1996


Angezeigt
nach § 11 Abs. 1, 2. HS BauGB
am 28. 06. 1996
Friedrichshafen, den 16. 07. 1996
Landratsamt
Bodenseekreis

Ausgefertigt:
Meersburg, den 15.05.1996


Landwehr, Bürgermeister

STADT MEERSBURG

BODENSEE-KREIS

BEBAUUNGSPLAN

"GEHAUWEG"

Fassung vom 21. Februar 1995

Inhalt

Verfahrensvermerke
Textteil 5 Seiten
Begründung 8 Seiten
Übersichtsplan M 1:10000
Lageplan M 1 : 1000 mit Legende

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats der Stadt Meersburg vom 21. Februar 1995 überein.

Meersburg, 14. März 1995


Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "GEHAUWEG"

STADT MEERSBURG, BODENSEE-KREIS

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 8.9.1992 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats beschlossen und am 17.9.1992 im Mitteilungsblatt Nr. 38 der Stadt Meersburg ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde im Mitteilungsblatt Nr. 15 vom 15.4.1993 bekanntgemacht und erfolgte vom 26.4.1993 bis 7.5.1993 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.3.1993.
3. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
4. Der geänderte Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.9.1993 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich erweitert.
5. Die öffentliche Auslegung wurde am 4.11.1993 im Mitteilungsblatt der Stadt Meersburg ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.10.1993, einschließlich seiner Begründung, wurde vom 15.11.1993 bis 17.12.1993 ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat am 31.5.1994 in öffentlicher Sitzung die vorgetragenen Bedenken und Anregungen behandelt und beschlossen, den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.5.1994 erneut öffentlich auszulegen.
7. Die 2. öffentliche Auslegung wurde am 9.6.1994 im Mitteilungsblatt Nr. 23 der Stadt Meersburg ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 31.5.1994, einschließlich seiner Begründung wurde vom 20.6.1994 bis 22.7.1994 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Der Gemeinderat hat am 21.2.1995 in öffentlicher Sitzung die aufgrund der 2. öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.2.1995 als Satzung beschlossen.

9. Das Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren wurde durch *das Landratsamt Bodenseekreis* mit Erlaß vom *18.05.1995* Nr. *M. 621.41* abgeschlossen.

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom *01.06.1995* im Amtsblatt der Stadt Meersburg ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-12 BauGB durchgeführt wurde.

Meersburg, *02.06.1995*


Bürgermeister

STADT MEERSBURG, BODENSEE-KREIS

BEBAUUNGSPLAN "GEHAUWEG"

TEXTTEIL

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziff. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen) § 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB

Bei Gebäuden am oberen Gehauweg (Gebäude 15-24) darf die Wandhöhe auf der Seeseite maximal 8,50 m vom bestehenden Gelände aus betragen. Für die übrigen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Wandhöhe auf der Seeseite mit maximal 8,25 m festgesetzt. Abweichungen um 0,25 m sind ausnahmsweise zulässig, wenn die künftige Geländegestaltung oder die Höhenlage zum Gehauweg hin dies aus konstruktiven Gründen erfordern.

Bezüglich der obersten Gebäudekante wird folgendes festgelegt:

a) Gebäude Gehauweg Nr. 15 - 24:

Bei Neubauten darf die oberste Gebäudekante einschließlich eventueller Aufbauten maximal 8,30 m über dem natürlichen Niveau des Gehauwegs liegen. Bezugspunkt ist dabei die auf die Grundstückslänge entlang des Gehauwegs ermittelte mittlere Höhenlage.

Für bestehende Gebäude, die derzeit höher sind als 8,30 m und deren oberste Gebäudekante einschließlich eventueller Aufbauten unterhalb 10,0 m liegt, gilt auch bei einem Ersatzbau die derzeitige oberste Gebäudekante einschließlich eventueller Aufbauten für den Neubau.

Für Gebäude, deren oberste Gebäudekante einschließlich eventueller Aufbauten derzeit unter 8,30 m liegt, gilt diese Obergrenze für einen Ersatzbau. Gebäude, die derzeit eine oberste Gebäudekante einschließlich eventueller Aufbauten über 10,0 m am Gehauweg aufweisen, können auch als Ersatzbau nur noch mit 10,0 m Höhe errichtet werden.

Gebäude Gehauweg Nr. 2-14:

Bei Neubauten darf die oberste Gebäudekante einschließlich eventueller Aufbauten maximal 8,00 m über dem natürlichen Niveau des Gehauwegs liegen. Bezugspunkt ist dabei die auf die Grundstückslänge entlang des Gehauwegs ermittelte mittlere Höhenlage.

Für bestehende Gebäude, die derzeit höher sind als 8,00 m und deren oberste Gebäudekante einschließlich eventueller Aufbauten unterhalb 10,0 m liegt, gilt auch bei einem Ersatzbau die derzeitige oberste Gebäudekante einschließlich eventueller Aufbauten für den Neubau.

Für Gebäude, deren oberste Gebäudekante einschließlich eventueller Aufbauten derzeit unter 8,0 m liegt, gilt diese Obergrenze für einen Ersatzbau. Gebäude, die derzeit eine oberste Gebäudekante einschließlich eventueller Aufbauten über 10,0 m am Gehauweg aufweisen, können auch als Ersatzbau nur noch mit 10,0 m Höhe errichtet werden.

b) übrige Gebäude:

Die oberste Gebäudekante einschließlich eventueller Aufbauten darf maximal 8,00 m über dem bestehenden, natürlich gewachsenen Gelände, bezogen auf die mittlere Geländehöhe im Nordost - Südwest - Verlauf liegen.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff.2 BauGB)

Die Baugrenzen entlang des Gehauwegs verlaufen in einem Abstand von 20 m vom nördlichen Rand des Gehauwegs. Maßgeblich ist die derzeit bestehende Straßenbegrenzungslinie. Die übrigen Baugrenzen verlaufen am Bestand orientiert um die bestehenden Gebäude. Bei unbebauten Grundstücken richtet sich die Festsetzung der südwestlichen Baugrenzen nach den Nachbargebäuden. Die seitlichen Baugrenzen orientieren sich an der bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsfläche von 2,50 m.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Ziff.4 BauGB)

Garagen, die unmittelbar vom Gehauweg aus angefahren werden können, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Carports, die unmittelbar vom Gehauweg aus angefahren werden können, sind auf der im Lageplan entlang des Gehauwegs eingetragenen Fläche zulässig. Diese verläuft im Abstand von 15 m vom nördlichen Rand des Gehauwegs und hat durchweg eine Breite von 5,0 m.

Unterirdisch angelegte Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zwischen dem Gehauweg und der nördlichen Baugrenze zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff.24 BauGB)

Der im Plan eingetragene Schutzstreifen entlang der L 201 sowie die Sichtdreiecke an der Einmündung des Gehauwegs sind von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen freizuhalten.

Die Sichtdreiecke sind auch von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m Höhe über der Fahrbahn freizuhalten.

7. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB)

Auf den südwestlichen Grundstücksteilen ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens je ein hochstämmiger, standortgerechter Baum zu pflanzen. Diese Bäume sind an den seeseitigen Gebäudeecken zu pflanzen.

Im gesamten Planbereich sind vorhandene Bäume, Sträucher und Gehölze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erhalten. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, ist für entsprechenden Ersatz oder Ausgleich gemäß ökologischen Kriterien zu sorgen.

Der Standort bzw. Umfang von Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen ist jeweils im Einzelfall festzulegen.

Gemäß der Eintragung im Lageplan sind entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen standortgerechte Hecken zu pflanzen.

8. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO)

Im Planungsbereich sind nur mehrseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 28 bis 48 ° zulässig.

Zur Seeseite hin sind Dachflächenfenster unzulässig.

Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie überdacht sind. Die Deckung hat wie beim Hauptdach zu erfolgen.

Die Länge von Dachgauben darf maximal 2/3 der Gesamtlänge des Hauptdaches betragen.

Als Dachdeckung sind nur Materialien in Rot- oder Brauntönen zulässig. Unzulässig sind turmartig ausgebildete Gebäudeteile.

Balkone, die über die gesamte Gebäudebreite durchgehen, sind unzulässig. Die Maximal-Breite von Balkonen darf $\frac{2}{3}$ der Fassadenbreite betragen. An den Gebäudeecken sind jeweils Wandscheiben mit einer Mindestbreite von 1,0 m auszubilden. Mehrere Balkone im gleichen Geschoß auf gleicher Höhe sind durch Wandscheiben von mindestens 1,0 m Breite zu trennen. Die Regelung gilt für die Fassade zum See.

Die Farbgebung der Fassaden hat in Farbtönen, die auch bei Sonneneinstrahlung weder grell noch leuchtend wirken, zu erfolgen.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Unbebaute Grundstücksflächen sind von Versiegelungen freizuhalten.

3. Erweiterte Genehmigungspflicht (§ 73 Abs. 2 Ziff. 1 LBO)

Abweichend von § 52 Abs. 1 Ziff. 17 LBO bedarf jede Art der Geländeänderung einer Baugenehmigung.

III. Hinweise

Das im Lageplan eingetragene 20 kV-Kabel ist bei Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Gleiches gilt für vorhandene Anlagen der Telekom/Deutsche Bundespost.

Der Trigonometrische Punkt "Schupos" sowie weitere Vermessungszeichen im Gehauweg sind zu sichern.

Bei weiterer Bebauung ist der Anschluß an das öffentliche Kanalisationssystem herzustellen.

Hinsichtlich altlastenverdächtiger Flächen wird auf die Untersuchung des Ingenieurbüros GEOTEC verwiesen.

Um Bodenbelastungen mit Blick auf Schwermetalle zu überprüfen, wird auf dem Flurstück 1255 eine Bodenprobe entnommen.

Auf § 20 des Denkmalschutz-Gesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Sollten demnach bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Bekanntmachung v. 8.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Jan.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl.I S.622)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 28.11.1983

Ausfertigung:

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats der Stadt Meersburg vom 21. Februar 1995 überein.

Meersburg, 14. März 1995

Bürgermeister

AMTLICHE BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung der vor-/umstehenden Abschrift, Fälschung usw. mit der vorgelegten und zurückgegebenen Urschrift wird amtlich beglaubigt.

Meersburg, den 01.03.1995

BÜRGERMEISTERAMT

M.A.

(Unterschrift)



STADT MEERSBURG, BODENSEE-KREIS

BEBAUUNGSPLAN "GEHAUWEG"

BEGRÜNDUNG

geändert aufgrund der während der 2. öffentlichen Auslegung des Planentwurfs eingegangenen Bedenken und Anregungen

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Aufgrund der vom Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben geäußerten Bedenken wurde der Geltungsbereich wieder reduziert. Dies ist erforderlich, weil seitens der Landesplanung keine Ausnahme-Gesichtspunkte gesehen werden und somit kein Konkretisierungsspielraum für die Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der unbebauten Grundstücke an der Uhdinger Straße besteht.

Der Planungsbereich umfaßt demnach wieder in der ursprünglichen Form den bebauten Teil des Gehauwegs, einschließlich der zwischen den bebauten Grundstücken liegenden unbebauten Grundstücke und die bebauten Grundstücke an der Uhdinger Straße.

Diese Abgrenzung entspricht dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Da für den Planbereich nicht von der "Deckung eines dringenden Wohnbedarfs" ausgegangen werden kann, sind Erleichterungsbestimmungen, die für diesen Sachverhalt bestehen, nicht anzuwenden.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den bislang noch unbebauten Grundstücken und bei möglichen Ersatz- bzw. Um- und Anbauten sicherzustellen. Einzelfallregelungen über § 34 BauGB reichen nach heutigem Kenntnisstand nicht mehr aus, um Fehlentwicklungen zu verhindern.

Nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans ist es möglich, eine standort- und situationsgerechte Bebauung sicherzustellen. Da es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, jedoch die Landschaftsschutzgebietsverordnung aufrecht erhalten bleiben soll, ist eine Befreiung von derselben notwendig.

Dies setzt voraus, daß im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen sind, die eine an dieser Stelle landschaftsverträgliche Bebauung sicherstellen. Dies betrifft sowohl die Höhenentwicklung wie auch die Gesamtkubatur der Gebäude. Auch gestalterische Forderungen sind festzusetzen. Hinzu kommen Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke. Hier ist sowohl an Erhaltungsgebote für die Bepflanzung wie auch an Pflanzgebote für Ergänzungen zu denken. Letztere dienen auch als Ersatz bzw. Ausgleichsmaßnahmen bei baulichen Eingriffen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß es sich um relativ große Grundstücke mit einer begrenzten Bebauungsmöglichkeit handelt, die eine über den jetzigen Bestand hinausgehende Flächeninanspruchnahme auch bei Umbaumaßnahmen nicht ermöglicht. Insgesamt ist mit dem Bebauungsplan eine Steuerungsmöglichkeit gegeben, die die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Sinne der Landschaftsschutzgebietsverordnung in ein ausgewogenes Verhältnis zu möglichen Bauwünschen stellt. Dabei sind von den Grundstückseigentümern bzw. Bauwilligen stärkere Einschränkungen hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Kauf zu nehmen, als dies bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB möglich wäre.

3. Bestand

Die bestehende Bebauung umfaßt im wesentlichen Wohnnutzung. Kleinere, das Wohnen nicht störende, gewerbliche Nutzungseinheiten sind vorhanden. Einzelne Grundstücke des Bebauungsplan-Gebiets sind nicht bebaut und als Grünland genutzt.

4. Planung

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung zur Art der Nutzung orientiert sich am Bestand und an den erschließungstechnischen Gegebenheiten. Eine andere Ausnutzung als für Wohnzwecke ist auf den Grundstücken grundsätzlich nicht möglich. Im Einzelfall können sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird Bedenken und Anregungen von privater Seite Rechnung getragen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nur hinsichtlich der Gebäudehöhe und der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Auf die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen. Dabei orientieren sich die nordöstlichen Baugrenzen an der Forderung des Forstamts nach Einhaltung eines Waldabstands von 25 m, gemessen von einer gedachten Linie, die 5 m außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft. Die Fläche für Stellplätze und Carports wird sinngemäß im Abstand von 15 m festgelegt. Auch diese Festsetzung berücksichtigt die Forderung des Forstamts.

Die übrigen Baugrenzen werden auf Anregung des Landratsamts und mehrerer Privater sehr eng um die bestehenden Gebäude festgelegt. Damit wird der Bestand festgeschrieben. Die Festsetzung der Baugrenzen auf bislang unbebauten Grundstücken orientiert sich am benachbarten Bestand.

In diesem Zusammenhang geäußerten privaten Bedenken für einen Einzelfall wird nicht Rechnung getragen.

Die Vergrößerung des Baufensters über die Terrasse hinweg würde bei einem Ersatzbau Möglichkeiten eröffnen, die ebensowenig gewollt sind, wie eine Verglasung der Terrasse.

Auch beim benachbarten unbebauten Grundstück erfolgt keine Baugrenzenanpassung, da sonst eine größere Baufläche entstehen würde.

Da es nicht Planungsziel ist, mögliche Neubauten gegenüber dem jetzigen Bestand nur in reduzierter Form zuzulassen, sondern eine Bestandssicherung erfolgen soll, ist es notwendig, die südwestlichen Baugrenzen der einzelnen Grundstücke so festzulegen, daß zwischen der entlang des Gehauwegs verlaufenden Baugrenze und der südwestlichen Baugrenze der dem Bestand entsprechende Abstand zwischen den Baugrenzen bestehen bleibt. Dies ist erforderlich, weil bei einzelnen Grundstücken die gemäß dem Waldabstand festzulegende Baugrenze in den Bestand einzelner Gebäude eingreift.

In diesem Zusammenhang ist die für ein Grundstück im vereinfachten Verfahren erfolgte Änderung der Baugrenzen zu sehen. Hier mußte die Baugrenze am Gehauweg an den Waldabstand exakter angepaßt werden. Dadurch ergab sich bei gleichbleibender Fläche auch eine Verschiebung der hangseitigen Baugrenze.

Die Notwendigkeit eines gewissen Spielraums bei untergeordneten Teilen baulicher Anlagen, wie z.B. Treppenhäusern oder Stegen zu den Treppenhäusern auch außerhalb der Baugrenzen wird vom Gemeinderat nicht mehr gesehen. Deshalb wird die bisherige Ausnahmebestimmung für Erschließungseinrichtungen bei Gebäuden gestrichen.

Infolge der Topographie am Gehauweg bietet es sich an, übereinander liegende Stellplätze zu errichten. Diese Möglichkeit sollte auch planungsrechtlich abgesichert sein. Deshalb wurden die entsprechenden Festsetzungen neu gefaßt. Der Zwang, sich an die überbaubaren Grundstücksflächen zu halten, gilt nur noch für Garagen. Sozusagen unterirdisch angelegte Stellplätze oder Carports sind auf den Baugrundstücken zwischen dem Gehauweg und der nördlichen Baugrenze zulässig.

Für das Grundstück 1248/5 wird statt bislang zwei kleinen ein größeres Baufenster festgesetzt. Dies erlaubt eine Neubebauung mit einem um etwa 50 % gegenüber dem bisherigen Hauptgebäude-Bestand vergrößerten Bauvolumen.

Bedenken von privater Seite wird in diesem Zusammenhang nicht stattgegeben.

Die Frage der Anzahl der Baufenster wurde im Vorfeld der 2. öffentlichen Auslegung mit den Eigentümern besprochen. Mit Schreiben vom 18. November 1993 hatten die Eigentümer mitgeteilt, daß statt 2 Baufenstern eines verlangt wird. Dieses sollte eine entsprechende Größe haben. Die Festsetzung im Bebauungsplan entspricht dieser Absprache.

Da offenbar seitens der Eigentümer noch keine konkreten Bauabsichten bestehen, sollte die jetzt getroffene Festsetzung hinsichtlich der Baufenster beibehalten werden. Bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrags könnte dann über eine eventuelle Planänderung im vereinfachten Verfahren entschieden werden.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe orientieren sich an den topographischen Verhältnissen und der Fernwirkung des Planungsbereichs über den Bodensee hinweg.

Da bei der Festsetzung der Gebäudehöhen Mißverständnisse, die bei entsprechenden Dachformen entstehen könnten, ausgeschlossen werden sollen, wird der Begriff "Firsthöhe" nicht mehr verwendet, sondern durch den Begriff "oberste Gebäudekante" ersetzt. Unter "oberster Gebäudekante" ist dabei der höchste Punkt des Gebäudes, also einschließlich aller Aufbauten zu verstehen.

Infolge der gegebenen rechtlichen Besonderheiten muß auch die mögliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB bei der Festsetzung von Gebäudehöhen Berücksichtigung finden. Hier ist auf den jetzigen Baubestand abzustellen. Da es mit ein Planungsziel ist, zu große Baukörper künftig zu verhindern, erfolgt eine Trennung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe. Die Höhen im Bereich der Gebäude Gehauweg 15 bis 24 sind um 30 cm höher festgesetzt, als im übrigen Planungsbereich.

Die sehr differenzierte Festsetzung versucht dem Bestand und der künftigen Entwicklung gleichermaßen gerecht zu werden und dabei Belange der Eigentümer zur Ausnutzung ihrer Grundstücke in Einklang mit den öffentlichen Interessen hinsichtlich des Landschaftsbildes zu bringen.

Dabei werden topographische Randbedingungen ebenso wie die Tatsache, daß es sich zum Großteil um schmale, jedoch tiefe Grundstücke in relativ steiler Hanglage handelt, mit berücksichtigt. Auch die eingeschränkte Erschließung spielt neben den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Rolle.

Die Festsetzung der Wandhöhe zur Seeseite hin wurde ebenfalls überprüft. Es zeigte sich, insbesondere aufgrund vorgebrachter Anregungen von privater Seite, daß es schwierig wird, 8,0 m Wandhöhe einzuhalten. Bei 3 zulässigen Geschossen zur Seeseite hin sollten diese auch eine normale Geschoßhöhe haben. Ein entsprechender Wert liegt bei einer Wandhöhe von 8,25 m. Um konstruktive Probleme und damit teure Lösungen nicht zu erzwingen, wird dieser Wert als Regelwert festgelegt und außerdem noch eine Ausnahme um 0,25 m als zulässig festgesetzt, falls im Einzelfall konstruktive und gestalterische Probleme im Bezug zum bestehenden Gelände oder zur Höhenlage am Gehauweg auftreten. Insofern wird die früher berücksichtigte Anregung seitens des Naturschutzes jetzt nicht mehr zur Grundlage von Festsetzungen gemacht. Auch hier ist die durch bauliche Aktivitäten in jüngster Zeit entstandene Rechtslage mit zu berücksichtigen.

Dabei geht es nicht darum, ob der Naturschutz Festsetzungen hinnehmen muß, sondern darum, welche rechtlichen Voraussetzungen für diese Festsetzungen gegeben sind. Es wird hier auf die Behandlung der Bedenken und Anregungen im Zusammenhang mit der 1. öffentlichen Auslegung verwiesen. In rechtlich korrekter Form sind keine anderen Festsetzungen für die Gebäude am oberen Gehauweg möglich. Bei den übrigen Gebäuden handelt es sich einmal darum, nur ausnahmsweise eine Erhöhung auf 8,5 m zuzulassen. Diese Ausnahmeregelung ist infolge der Geländeverhältnisse notwendig, um den Bauherren einen gewissen, mit öffentlichen Belangen durchaus zu vereinbarenden Spielraum zu gewähren.

Hinsichtlich der Gebäude im südwestlichen Planungsbereich, bei denen die Wandhöhe von 6,5 m auf 8,25 m erhöht wurde, ist darauf hinzuweisen, daß die Wandhöhe, so wie im Bebauungsplan geregelt, sich auch auf Giebelwände bezieht. Sieht man also diese Festsetzung in Relation zu der Festsetzung, daß die oberste Gebäudekante einschließlich der Aufbauten nicht höher als 8 m über dem Gelände liegen darf, so ist keine Gefahr gegeben, daß durch die Wandhöhenfestsetzung überproportional gestaltete Gebäude entstehen. Im übrigen ist auch für diese Gebäude, die tiefer am Hang stehen, als die am oberen Gehauweg, eine Gleichbehandlung hinsichtlich der Festsetzungen durchaus geboten.

Die Gebäude am oberen Gehauweg Nr. 15 bis 24 dürfen aus diesem Grund eine Wandhöhe von maximal 8,50 m aufweisen.

Die unterschiedliche Behandlung der Gebäude entlang des Gehauwegs und im südwestlichen Planungsbereich ist topographisch und im Hinblick auf die Fernwirkung über den Bodensee hinweg bedingt.

Entgegen der Anregung des Staatl. Gesundheitsamts wird auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet. Dies ist mit der Nutzungsstruktur des Plangebiets zu begründen. Außerdem wird davon ausgegangen, daß bei Mehrfamilienhäusern entsprechende Spielmöglichkeiten für Kinder vorgesehen werden.

Die Festsetzung, wonach Nebenanlagen grundsätzlich genehmigungspflichtig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, orientiert sich ebenso wie die Festsetzung zur Genehmigungspflicht von Geländeänderungen an der Anregung des Landratsamts, infolge der exponierten Lage des Planungsgebiets derartige Regelungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Infolge der Anregung des Amts für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur werden zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen der Weinberg-Nutzung und der Wohnbebauung bei eventueller Abdrift von Pflanzenschutzmitteln entlang der südlichen Wohnbau-Grundstücksgrenzen Pflanzgebote für standortgerechte Hecken festgesetzt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans war es, eine nicht standort- und situationsgerechte Bebauung zu verhindern. Dies gilt sowohl für Umbauten wie auch für noch einige wenige mögliche Neubauten.

Da es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, dennoch die Landschaftsschutzgebietsverordnung aufrecht erhalten bleibt, ist eine Befreiung von derselben notwendig. Dies setzt jedoch voraus, daß eine landschaftsverträgliche Bebauung verlangt wird. Dies ist durch die bisherigen Festsetzungen zu den Baugrenzen und sonstigen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke geschehen. Es wird noch ergänzt durch die im Plan enthaltenen Pflanzgebote und Erhaltungsgebote für die Bepflanzung.

Durch den Bebauungsplan wird letztendlich die Situation des Landschaftsschutzgebiets eher positiv beeinflusst. Ein weiteres Ausufern der Bebauung wird verhindert, für Baulücken werden relativ enge Grenzen gezogen.

Die Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume auf der Seeseite der Gebäude, jeweils an den Gebäudeecken, dienen dazu, die Bebauung besser in die umgebende Landschaft und Bepflanzung einzubinden. Auch hierin ist ein unter Landschaftsschutzgesichtspunkten positiv wirkender Sachverhalt zu sehen.

Die Gesamtsituation innerhalb des Bebauungsplans, wonach relativ große Grundstücke mit relativ kleiner Bebauung bestehen, und die Tatsache, daß eine Flächeninanspruchnahme, die über den jetzigen Bestand hinausgeht, auch bei Umbaumaßnahmen nicht möglich ist, wirkt sich auch positiv auf die Ausgleichs- bzw. Ersatzpflicht gemäß § 8 a BNatSchG aus. Hier erübrigen sich infolge des gegebenen Sachverhalts weitergehende Festsetzungen.

4.2 Erschließung

Die vorhandene Straße wird nicht verändert. Lediglich entlang der südwestlich gelegenen Privatgrundstücke wird eine Reservefläche für einen möglichen Gehweg von 1,0 m Breite auf privaten Grundstücksflächen geplant. Eingriffe in die nordöstliche Böschung sind nicht möglich.

Diese Fläche ist als öffentliche Verkehrsfläche in den Plan eingetragen. Ihre Realisierung bedarf entsprechender Grunderwerbsverhandlungen.

Nachdem der Gemeinderat infolge der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung den Geltungsbereich des Bebauungsplans wieder reduziert hat, erübrigen sich Bedenken hinsichtlich weiterer Erschließungen für Einzelgrundstücke von der L 201 aus.

Die Ausrundung des Anschlußknotens ist in baulicher Ausführung von der Stadt nicht beabsichtigt. Mit dieser Ausrundung würde in die angrenzenden Grundstücke 1245 und 1248/5 eingegriffen. Da es sich hierbei in beiden Fällen um private Grundstücke handelt, und die Stadt keinerlei Ausbaumaßnahmen im Bereich des Gehauwegs beabsichtigt, wird von der Festsetzung der normgerechten Ausrundung abgesehen.

Die Festsetzung des Zufahrtsverbots wird von der Stadt nicht vorgenommen. In dem jetzt reduzierten Zufahrtsbereich bestehen Zufahrten und die Rechtslage ist hinsichtlich der Erschließung dieser Grundstücke klar. Mit der Festsetzung eines Zufahrtsverbots wurde am tatsächlichen Sachverhalt nichts geändert. Planerische Aussagen, die von diesem Zufahrtsverbot betroffen wären, sind im Plan jetzt nicht mehr enthalten. Falls bei einzelnen Grundstücken Zufahrtsveränderungen in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen können, wäre gegebenenfalls ein Planänderungsverfahren erforderlich. Dies sollte nicht notwendig sein. Deshalb bleibt hier die Frage der Zufahrten der Einzelfall-Regelung vorbehalten.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Gebäude dienen der Sicherstellung einer Einbindung der Neubebauung bzw. baulicher Veränderungen in den Bestand vor dem Hintergrund der topografischen Lage und der Fernwirkung über den Bodensee hinweg.

Das äußere Erscheinungsbild des Plangebiets soll ohne optische Störungen gewahrt werden. Modische Reminiszenzen wie z.B. Türmchen in Bezug zur Altstadt sind dabei städtebaulich nicht wünschenswert.

Trotz der von privater Seite vorgebrachten Bedenken und Anregungen bleibt es beim Verbot von Dachflächenfenstern zur Seeseite hin, sowie turmartiger Gebäudeteile und überdimensionierter Balkone.

Der Anregung des Landratsamts, Farbe und Material der Dacheindeckung sowie Farbe und Material der Gebäudefassaden festzusetzen, wird ebenso entsprochen wie der Anregung, die Hauptfirstrichtung festzusetzen. Letztere orientiert sich am Bestand und dem Grundgedanken, infolge der Einsehbarkeit des Plangebiets hangabwärts überwiegend Dachflächen in Erscheinung treten zu lassen.

Die Maßfestsetzungen für Dachgauben und Balkone wurden überprüft und im Interesse eines größeren Spielraums für Bauherren großzügiger gefaßt, ohne daß damit Nachteile für die Gestaltung zu erwarten sind.

4.4 Hinweise

Entsprechend der Anregung des Badenwerks wird das verlegte 20 kV-Kabel nachrichtlich in den Plan eingetragen.

Der Anregung des Staatl. Vermessungsamts Friedrichshafen zur Sicherung des trigonometrischen Punktes "Schupos" und der Vermessungszeichen im Gehauweg seitens der Stadtverwaltung wird gefolgt.

Der Hinweis der Telekom, daß Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost vorhanden sind, wird ebenso in den Plan aufgenommen, wie die Hinweise des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hinsichtlich Abwasser, Altlasten und Bodenschutz.

Der vom Landesdenkmalamt vorgebrachte Hinweis ist als solcher in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Trochtelfingen, 21. Februar 1995

Planungsbüro Schuler

Burgweg 18
72818 Trochtelfingen
Telefon 07124/1474
Telefax 07124/2090

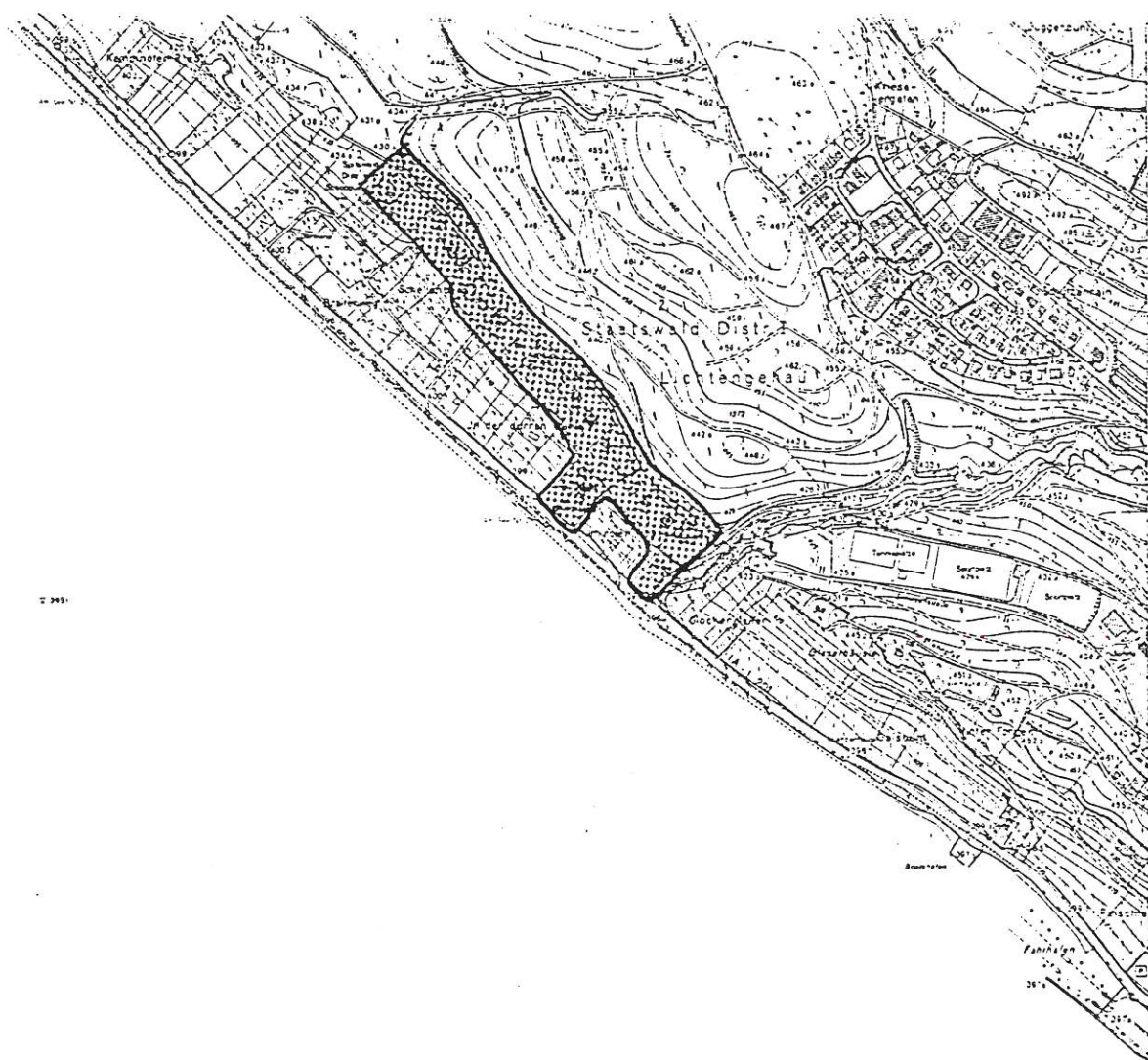


Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats der Stadt Meersburg vom 21. Februar 1995 zugrunde.

Meersburg,

14. März 1995

Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN
 "GEHAUWEG"
 DER STADT MEERSBURG
 BODENSEE-KREIS

M 1:10000
 Planungsbüro Hans-Dieter Schuler Trochtelfingen



STADT MEERSBURG

Bebauungsplan "Gehauweg"

Änderung einer Ausnahmebestimmung im Textteil

In seiner Sitzung am 21. Februar 1995 hat der Gemeinderat anlässlich der Beratung über die während der zweiten öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen den Textteil des Bebauungsplanes geändert.

Die Bestimmung, wonach Bauteile, die der Erschließung von Gebäuden dienen, die am Gehauweg infolge des Waldabstandes festgesetzte Baugrenze in geringem Umfang überschreiten dürfen, wurde gestrichen.

Da es sich hier um eine Ausnahmebestimmung handelt und die Baunutzungsverordnung kraft Gesetz ein geringfügiges Überschreiten von Baugrenzen zulässt, geht der Gemeinderat davon aus, daß weder die Grundzüge der Planung berührt sind, noch Eigentümer von dieser Planänderung direkt betroffen sein können.

Letztere Auffassung wird damit begründet, daß über die Zulässigkeit der Ausnahme erst beim einzelnen Bauvorhaben zu entscheiden ist.

Trochtelfingen, 22. Februar 1995



STADT MEERSBURG

Bebauungsplan "Gehauweg"

Grundstück Gehauweg 18

Änderung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, daß die Baugrenze am Gehauweg für das Gebäude Gehauweg Nr. 18 im Lageplan nicht den textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Waldabstandes und der dazugehörigen Begründung entsprach.

Da durch eine geringfügige Änderung des Verlaufs der Baugrenzen unter Beibehaltung der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde der Bebauungsplan in diesem Punkt im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Die Eigentümer wurden telefonisch und bei einem persönlichen Gespräch über den Sachverhalt informiert. Sie erklärten sich mit der Planänderung einverstanden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21. Februar 1995 vor dem Satzungsbeschluß dieser Planänderung zugestimmt.

Trochtelfingen, 22. Februar 1995

