

**STADT MEERSBURG
BODENSEEKREIS**



**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
„ALLMENDWEG ERWEITERUNG“**

Fassung vom 11. Juli 2017

Inhalt	Textteil	5 Seiten
	Örtliche Bauvorschriften	1 Seite
	Begründung zum Bebauungsplan	4 Seiten
	Anlage zur Begründung: Artenschutz	
	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	1 Seite
	Lageplan mit Legende	M 1 : 1000

Ausfertigung Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 11. Juli 2017 überein.

Ausgefertigt: 26.07.2017

Meersburg,

Scherer
Bürgermeister



TEXTTEIL
in der Fassung vom 11. Juli 2017

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Planungsbereich wird bis auf eine Fläche im Nordwesten als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Flurstück Nr. 958/4 wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Entsprechende bauliche Anlagen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Die im Lageplan eingetragenen Maßzahlen sind Obergrenzen für die Hauptgebäude. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Die in der Nutzungsschablone des Lageplans eingetragene maximale Gebäudehöhe ist gemessen von der Höhenlage der Erschließungsstraße (in der Mitte des Grundstücks gemessen) bis zur obersten Gebäudekante. Als solche gilt bei geneigten Dächern der First, bei Flachdächern die Oberkante des obersten Geschosses. Bei Grundstücken, die an die Daisendorfer Straße angrenzen, gilt diese für die Bemessung der Traufhöhe als Erschließungsstraße, für die maximale Gebäudehöhe gilt die Verlängerung des Elblingwegs (Mittelpunkt der neuen Wendepalte) als Erschließungsstraße.

Bei geneigten Dächern ist die maximale Traufhöhe gemessen von der Höhenlage der Erschließungsstraße (in der Mitte des Grundstücks gemessen) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Im Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Länge von Gebäuden darf höchstens 20,0 m betragen.

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

Die Baugrenzen verlaufen am Bestand orientiert.

Bei unbebauten Grundstücken richtet sich die Festsetzung der Baugrenzen nach den Nachbargebäuden.

5. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur auf dem eigenen Grundstück oder auf den festgesetzten Flächen zulässig.

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Für die bislang unbebauten Grundstücke wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken über die belebte Bodenschicht versickert werden muss. Die Unmöglichkeit der Versickerung muss gegebenenfalls über ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen werden. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, kann der Anschluss an das bestehende Abwassersystem erfolgen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchten mit LED-Technik oder Lampen gleicher Funktionserfüllung zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Verkehrsflächen auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.

Der Gehölzbestand innerhalb der im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen und Flächen mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen ist zu erhalten. Ebenso ist der Gehölzbestand auf der steilen Böschung auf Flurstück Nr. 601/15 nördlich des Feldweges auf mindestens 3 m Breite zu erhalten.

Entlang der Nordseite des Feldweges werden Hochstämme gepflanzt.

Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von ca. 10-15 m einzuhalten.

Folgende Baumarten werden empfohlen (Auswahl):

Großkronige Bäume:

Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Walnuss (Sämling) (*Juglans regia*)

Mittelkronige Bäume

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

An Pflanzqualitäten sollten Hochstämme H mB 3xv 10-12 oder größer verwendet werden.

Um diese Bäume und die bestehenden Hochstämme im Kronenbereich sind aufkommende kleine Bäume und Sträucher zu entfernen (ab Oktober).

Das Gehölz / Wäldchen wird wie folgt gepflegt: Niederwaldartige Bewirtschaftung: Haselbüsche u.a. in Abschnitten Auf-den-Stock setzen. Birken u.a. hochwüchsige Bäume am Hang in den nächsten 10-15 Jahren sukzessive entfernen. Birken am Oberhang sollten lichtgestellt und belassen werden, sofern keine Verkehrsgefährdung besteht. Die zu entfernenden Bäume sollten möglichst hoch gekappt werden, Holz ist im Bestand zu belassen (Förderung von stehendem und liegendes Totholz, z.B als Brutbaum für Haubenmeisen).

Anbringen von 5 künstlichen Fledermaushöhlen für spaltenbewohnende Fledermäuse in den verbleibenden Gehölzstrukturen. Nicht mit letzter Sicherheit auszuschließende Verluste von Fledermausquartieren untergeordneter Bedeutung lassen sich so problemlos kompensieren.

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden, die Verwendung „insektenfreundlicher“ Leuchten (derzeit sind gelbe LED-Leuchten am verträglichsten) wird im Außenbereich vorgeschrieben. Entlang des Feldweges wird auf eine Beleuchtung verzichtet.

Gehölze dürfen nur während der Wintermonate in der Zeit vom 1. Oktober bis 1. März des Folgejahres gerodet werden.

Die Scheune an der Daisendorfer Straße Nr. 42 ist vor Abriss nochmals auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)

Die festgesetzte Pflanzgebotsfläche ist als Wiesenfläche anzulegen. Eine lockere Bepflanzung aus heimischen Gehölzen ist zulässig.

Hinweise

Ausdrücklich wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG Baden-Württemberg) hingewiesen: Werden während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Holzer, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, humose Bodenhorizonte etc.) festgestellt, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Anschrift wie oben) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei allen geplanten Baumaßnahmen, aus denen Bodeneingriffe resultieren, eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege notwendig ist. Es werden frühzeitig archäologische Sondagen empfohlen.

Die im Untersuchungsgebiet ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Bundesstraße B 31, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich liegen. Das Gebiet ist damit durch die vorhandenen Bundesstraßen vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werden-der aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Zu Belangen des Immissionsschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei Verkehrslärm auf einigen Grundstücken überschritten werden.

Weiterhin liegt seit langem auf der Nordseite des Allmendwegs der Feuerwehrstandort. Hier-von ausgehende Lärm- oder anderweitige Belästigungen bedeuten eine Vorbelastung für die Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dies gilt auch für feuerwehrtech-nisch bedingte Umstrukturierungen.

Rechtsgrundlagen für den Textteil

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) / Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz.
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl: I S. 1509).

Ausfertigung

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 11. Juli 2017 überein.

Ausgefertigt: 26.07.2017

Meersburg,



Scherer
Bürgermeister



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gemäß § 74 Abs. 7 LBO
in der Fassung vom 11. Juli 2017

1. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Unbebaute Grundstücksflächen sind von Versiegelungen freizuhalten.
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
Ausnahmen im Bestand sind zulässig.
Stützmauern sind nur als begrünte Mauern zulässig.

2. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung zwei geeignete Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze). Die je Wohnung erforderlichen Stellplätze (einschließlich Garagen) sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

Rechtsgrundlagen für die Örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Ausfertigung

Der textliche Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 11. Juli 2017 überein.

Ausgefertigt: 26. 07. 2017

Meersburg,



Scherer
Bürgermeister



**BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
in der Fassung vom 11. Juli 2017**

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für den Bereich zwischen Allmendweg und Elblingweg ist zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Da die Umgebungsbebauung eher heterogen ist, wären nach § 34 BauGB möglicherweise bauliche Entwicklungen zulässig, die die städtebauliche Ordnung an dieser Stelle empfindlich stören könnten. Um dies zu verhindern wird ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt, der das Ziel verfolgt, die städtebaulichen Gegebenheiten weitestgehend zu bewahren und den Zweck hat, negative und nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarbebauung zu vermeiden.

Der Geltungsbereich ist nach der städtebaulichen Zielsetzung festgelegt.

Eine weitere Bebauung in diesem Bereich auf bislang unbebauten Grundstücken stellt eine Nachverdichtung dar. Deshalb wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Demzufolge erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung und es wird keine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt.

2. Bestand

Die bestehende Bebauung umfasst Wohnnutzung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Planung

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten wird auf eine vollständige Bebauung des Bereichs verzichtet. Die Bebauung am Rieslingweg wird im Bereich der Wendeplatte ergänzt. Das übrige Flurstück Nr. 601 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die unbebauten Flächen der Grundstücke entlang des Elblingweges werden in einer Tiefe von 10 m als Pflanzgebotsflächen festgesetzt. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass keine Bebauung in zweiter Reihe am Elblingweg erfolgen soll, da hiergegen aus Erschließungs- und topografischen Gründen erhebliche Bedenken bestehen.

Die Pflanzgebotsfläche wird auf das Flurstück Nr. 601/14 ausgedehnt. Dadurch wird eine durchgehende Begrünung bis zu der landwirtschaftlich genutzten Fläche am Fohrenberg gewährleistet.

Eine weitere Nachverdichtung findet am Allmendweg auf den Flurstücken Nr. 601/76 und 601/15 statt. Dabei orientiert sich die neue Bebauung am Bestand des Allmendweges mit maximal drei Vollgeschossen und einer „gereihten“ Anordnung der Gebäude.

Die Festsetzung zur Art der Nutzung orientiert sich am Bestand und an den erschließungstechnischen Gegebenheiten.

Die Nicht-Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften ist mit der Erschließungssituation und der derzeitigen Nutzung, die Wohnzwecken dient, zu begründen.

Die Unzulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ergibt sich aus der Bestandsituation und der Erschließung.

Die am Allmendweg festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ist als Vorhaltefläche für Nutzungen wie Jugendtreff oder für Zwecke der Städtepartnerschaften geplant.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden hinsichtlich der Grundflächenzahl getroffen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe beinhaltet auch Aufzugs- und Fahrstuhlaufbauten, Aufbauten bzgl. Kabel-, Antennen- und Sendeanlagen sowie Photovoltaik- und Solaranlagen.

Hauptgebäude im Sinne von Ziff. 2 des Textteils ist das jeweils größte, wichtigste Haus von zusammengehörenden Gebäuden (Definition Duden) bzw. das funktions- bzw. wahrnehmungsbezogen prägende Gebäude eines aus mehreren Bauten bestehenden Nutzungskomplexes (Definition Deutsche Enzyklopädie).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen. Die Baugrenzen werden um die Bestandsgebäude relativ eng festgesetzt, um großflächige beziehungsweise großvolumige Erweiterungen zu verhindern.

Auf bislang unbebauten Flurstücken sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass der Maßstab der bisherigen Bebauung gewahrt bleibt.

Die festgesetzte Baugrenze zum Elblingweg hin wird durchgängig mit einem Abstand von 5 m zum Elblingweg festgesetzt.

Hinsichtlich der festgesetzten nördlichen Baugrenze für die Grundstücke am Elblingweg wird diese durchgängig mit einem Abstand von 20 m von der Baugrenze entlang des Elblingweges festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen auf bislang unbebauten Grundstücken orientiert sich am benachbarten Bestand.

Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz festgesetzt, ohne die Lage genau zu definieren.

Infolge der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 601 wird hier ausreichender Ersatz für den Spielplatz auf dem Flurstück Nr. 1651 gegeben sein. Der Spielplatz liegt auch nicht mehr an einer öffentlichen Straße und ist dennoch gut erreichbar.

Es geht nicht darum, das gesamte Grundstück als Spielplatz festzusetzen, sondern im oberen Teil einen Spielplatz abzugrenzen. Dieser wäre über den Rieslingweg sehr gut auch mit Fahrzeugen erreichbar. Die Lage am Nordhang lässt sich durch entsprechende Gestaltung ausgleichen. Auch der bisherige Spielplatz am Allmendweg ist nicht ganztäglich besonnt.

Die Steilheit des Geländes ist im oberen Teil nicht so extrem, dass dort ein Spielplatz nur mit großem Aufwand angelegt werden könnte.

3.2 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Demnach ist kein Umweltbericht erforderlich. Im Steckbrief des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan wird eine sensible Wohnbebauung für vertretbar erachtet und der Standort zur Siedlungserweiterung für geeignet eingestuft.

Durch den Verzicht auf eine vollständige Bebauung und die Herausnahme eines Teils der Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan hat die Stadt die Möglichkeit, an anderer geeigneter Stelle eine Wohnbaufläche darzustellen.

Die Fragen des Artenschutzes sind abgearbeitet.

Die Flurstücke Nr. 633 und 631 als Intensiv-Obstanlagen sind bereits jetzt unmittelbar von Wohnbebauung umgeben. Dies gilt im Norden, Süden und im Westen. Die jetzt vorgeschlagene Baumöglichkeit liegt im Norden besagter Grundstücke. Von daher ist gegenüber der jetzigen Situation keine andere gegeben.

Die Baugrenze auf dem Flurstück Nr. 601 wird auf die Flucht des Gebäudes Rieslingweg 13 zurückgenommen. Damit ergibt sich ein Abstand zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze mit 15 m. Unter Berücksichtigung eines Arbeitsraumes von 3 m Breite auf dem Flurstück Nr. 633 ergibt sich der Abstand mit 18 m. Infolge der bestehenden Bebauung wird dies als ausreichend erachtet.

Der Baumbestand auf dem Flurstück 601 liegt in dem Bereich, der im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

Nach aktueller Aussage seitens des Forstamtes ist im gesamten Planungsbereich kein Wald vorhanden. Für die öffentliche Grünfläche im Besitz der Stadt wurden Pflanz- und Pflegeempfehlungen in den Textteil aufgenommen.

Für das Anbringen von 5 künstlichen Fledermaushöhlen für spaltenbewohnende Fledermäuse in den verbleibenden Gehölzstrukturen wurde auf eine Standortkonkretisierung bewusst verzichtet, um hinsichtlich der vorgesehenen Fledermaushöhlen flexibel auf planerische Entwicklungen reagieren zu können.

Sie werden zu gegebener Zeit und von einem Fachmann angebracht.

3.3 Erschließung

Die vorhandenen Straßen werden nicht verändert.

Die Flurstücke Nr. 646 und 647 werden durch eine Wendeplatte am Elblingweg erschlossen.

Meersburg, 11. Juli 2017

Ausfertigung

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 11. Juli 2017 zugrunde.

Ausgefertigt: 26.07.2017

Meersburg,



Scherer
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG
zu den örtlichen Bauvorschriften
in der Fassung vom 11. Juli 2017

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, in gestalterischer Hinsicht Störungen für die Umgebung zu vermeiden. Dabei wird ein relativ weiter Rahmen gesetzt, um für die einzelnen Gebäude Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen.

Gemäß §74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO wird die Anzahl der Stellplätze geregelt. Die Erhöhung auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit ist gerechtfertigt, da im öffentlichen Straßenraum keine Parkierungsflächen bereitstehen und das Gebiet über den öffentlichen Personen-Nahverkehr nicht ausreichend versorgt wird.

Kurze Fußweg-Verbindungen zu Einkaufs- und sonstigen Versorgungseinrichtungen sind nicht gegeben.

Außerdem will die Stadt den Umfang der versiegelten Straßenflächen so gering wie möglich halten. Durch die Erhöhung der Stellplatzzahl soll erreicht werden, dass mehr Stellplätze auf privaten Flächen gebaut werden, die dann mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind.

Meersburg, 11. Juli 2017

Ausfertigung

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 11. Juli 2017 zugrunde.

Ausgefertigt: **26.07.2017**

Meersburg,



Scherer
Bürgermeister

