

Bebauungsplan `Priel - 1. Änderung`, Baitenhausen (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

**Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste
– Örtliche Bauvorschriften**



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Stadt Meersburg über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Priel - 1. Änderung", Baitenhausen

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Priel - 1. Änderung", Baitenhausen.

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Priel - 1. Änderung", Baitenhausen, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung – PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S.612)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000, Zuletzt geändert durch Art. 8 G zur Änd. des ADV-ZusammenarbeitsG und anderer Vorschriften vom 6.3.2018 (GBl. S. 65).

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom
2. den Bauvorschriften vom

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom
2. Lage- / Übersichtsplan vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO,
4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,
5. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig werden die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne „Priel“ und „Priel 2“, Baitenhausen außer Kraft gesetzt.

Meersburg, den
.....
R. Scherer, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Meersburg, den
.....
R. Scherer, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.	Die zeichnerische Teile der Bebauungspläne `Priel` und `Priel II` enthalten Nutzungsschablonen.

Begründung:

Die beiden Bebauungspläne werden zu einem Plan mit einem zeichnerischen Teil zusammengefasst. Der Eintrag von Nutzungsschablonen entspricht den aktuellen Vorschriften.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Ferienwohnungen können als Ausnahme zugelassen werden.	Beide Plangebiete sind als Allgemeines Wohngebiet `(WA)` festgesetzt. Im Textteil heißt es: <u>Festsetzungen:</u> <u>§ 2 – Ausnahmen:</u> <i>„Soweit nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig – mit Ausnahme von Kleintierställen – sofern die Eigenart des Baugebietes im Allgemeinen gewahrt bleibt.“</i>

Begründung:

Die in § 4 BauNVO aufgeführten Maßnahmen sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.

Nachdem das Plangebiet vollständig bebaut ist und die genannten Nutzungen bisher nicht vorkommen, sollen sie nicht zulässig sein, um kein Konfliktpotential zum bestehenden Charakter als Wohngebiet aufkommen zu lassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.	<u>Festsetzungen:</u> <u>§ 5 – Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:</u> „ 1.) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Straßen- und Baulinienplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt. 2.) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. 3.) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO <u>nicht</u> zugelassen werden.“ Dem Textteil des Bebauungsplanes `Priel` sind Prinzipschnitte mit der eingeschossigen Bauweise und der in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Dachneigung angehängt. Wand- und Firsthöhen sind nicht angegeben.

Begründung:

Aus Gründen der Plansicherheit wird die Höhe der baulichen Anlagen (maximal zulässige Wand- und Firsthöhen) festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Gem. § 19 (4) Nr. 3. darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist die weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß zulässig.	<u>Festsetzungen:</u> <u>§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen:</u> 1.) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.“

Begründung:

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. entspricht der geltenden Regelung in § 19 BauNVO. Die Aufnahme in den Textteil dient der Klarstellung bzw. Transparenz des Planes.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Neu	Alter Bebauungsplan 'Priel / Priel II'
Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.	Festsetzungen: § 5 – Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: <i>„ 1.) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.</i>

Begründung:

Redaktioneller Verweis auf den aktualisierten zeichnerischen Teil / Rechtsplan .

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Neu	Alter Bebauungsplan 'Priel / Priel II'
Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Maßgebend ist die jeweilige Eintragung in der Nutzungsschablone.	Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 'Priel' ist die eingeschossige Bauweise festgesetzt. In der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes 'Priel II' heißt es: I + UG.

Begründung:

§ 2 Abs. 6 LBO-BW: „Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüber liegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind.

Keine Vollgeschosse sind

2.oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.“

Mit der vorgeschlagenen zulässigen Wand- und Firsthöhe wird künftig das Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich. Die zulässige Zweigeschossigkeit trägt zur flexibleren Nutzung der Gebäude (Mehrgenerationenwohnen, zwei vollwertige Wohnungen je Gebäude etc.) bei.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Neu	Alter Bebauungsplan 'Priel / Priel II'
Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Wandhöhe, der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen. Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußboden) - EFH, die für jedes Baufenster im Plan eingetragen ist.	Keine Wand- und Firsthöhen Der B-Plan 'Priel' enthält Prinzipschnitte mit Erdgeschoss-Fußbodenhöhen in m ü. NN, im B-Plan 'Priel II' Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe für jedes Baufenster in m ü. NN

Begründung:

Die Festsetzung maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen dient der flexibleren Nutzung + Grundrissgestaltung und damit einer behutsamen, gebietsverträglichen Nachverdichtung.

1.2.4.1 Wandhöhe

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Die maximale Wandhöhe (Wh) beträgt 3,75 m. Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt Wandhaut/Dachfläche.	Keine Festsetzungen

Begründung:

Die Festsetzung ermöglicht einen Kniestock und damit die verbesserte Nutzung des Dachgeschosses. Sie dient gleichzeitig der Planungssicherheit.

1.2.4.2 Gebäudehöhe

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Die maximale Gebäudehöhe (Gh) beträgt 10,00 m. Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) und der First-Oberkante. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.	Keine Festsetzungen

Begründung:

Die Festsetzung ermöglicht die verbesserte Nutzung des Dachgeschosses. Sie dient gleichzeitig der Planungssicherheit.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.	Festsetzungen: § 6 – Bauweise: „1.) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. 2.) Soweit im Gestaltungsplan Einzel- und Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2.Satz 2 BauNVO.“ Die zeichnerischen Teile enthalten keine Angaben zu Einzel- und Doppelhäusern.

Begründung:

Die Grundstücksgrößen lassen sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser zu. Die Festsetzung dient der flexibleren Nutzung und im Falle einer Neubebauung der Möglichkeit zur maßvollen, gebietsverträglichen Nachverdichtung.

2.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II´
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist festgelegt mit: 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaus-hälfte.	Keine Festsetzungen

Begründung:

Mit der angestrebten gebietsverträglichen Nachverdichtung könnten Gebäude in mehrere Kleinwohnungen aufgeteilt werden. Dies hätte möglicherweise Konsequenzen auf die Gebietsstruktur und die Zahl der benötigten Pkw- Stellplätze. Zugunsten des Charakters als familiengerechtes Wohnquartier soll im Plangebiet die Zahl der Wohneinheiten begrenzt werden.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II´
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Gem. § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile in geringfügigem Umfang zulässig ist = maximale Tiefe 1,50 m, maximale Breite 5,00 m.	Keine Festsetzungen im Text, in den zeichnerischen Teilen Darstellung der Baufenster

Begründung:

Die Festsetzung dient der redaktionellen Klarstellung und der Planungssicherheit, in dem das zulässige Maß von Überschreitungen eindeutig definiert wird.

3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Die Hauptfistrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfistrichtungen zu erstellen.	<u>Festsetzungen:</u> <u>§ 6 – Bauweise:</u> <i>„Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend“.</i> In den zeichnerischen Teilen der B-Pläne sind die einzuhaltenden Firstrichtungen eingetragen <u>Bebauungsvorschriften:</u> <u>§ 3 – Gestaltung der Hauptgebäude:</u> <i>„1.) Die Grundrisse der eingeschossigen Gebäude können ein langgestrecktes Rechteck oder einen Winkel bilden, dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 9,00 m und bei talseits zweigeschossigen Gebäuden mindestens 10,00 m betragen.“</i>

Begründung:

Die bestehende Festsetzung wird weitgehend übernommen weil die in den Plänen dargestellten Firstrichtungen eine Orientierung nach Südwesten aufweisen. Diese Ausrichtung ist auch unter solarenergetischen Gesichtspunkten sinnvoll.

4.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt. Sie darf um maximal 0,30 m überschritten werden.	<u>Bebauungsvorschriften:</u> <u>§ 3 – Gestaltung der Hauptgebäude:</u> <i>„ 2.) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen und wird im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt festgelegt.“</i> Im zeichnerischen Teil des B-Planes `Priel II` sind Erdgeschoss-Fußbodenhöhen in m ü. NN festgesetzt.

Begründung:

Für jedes Baufenster / Baugrundstück wird künftig im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in m ü. NN auf der Grundlage einer aktuellen vermessungstechnischen Bestandsaufnahme festgelegt. Die Festsetzung dient der der Planungssicherheit.

5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Die im Plan mit Planzeichen Nr. 15.8 PlanzV festgesetzten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen in den freizuhaltenden Sichtflächen max. 60 cm hoch sein.	Keine Festsetzungen im Textteil, in den zeichnerischen Teilen der B-Pläne sind an den Straßeneinmündungen Sichtdreiecke festgesetzt.

Begründung:

Redaktioneller Verweis auf den aktualisierten zeichnerischen Teil / Rechtsplan.

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als: - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmungen: - Anliegerstraße, - Gehweg.	Keine Festsetzungen, in den zeichnerischen Teilen sind Fahrkehrflächen als `Fahrbahn` und `Gehweg` dargestellt

Begründung:

Die Zweckbestimmung `Anliegerstraße` unterstreicht den Gebietscharakter als ruhiges, familiengerechte Wohnquartier.

Im B-Plan `Priel` sind Gehwege entlang der von der Grasbeurer Straße abzweigenden Stichstraße festgesetzt. Diese wurden nicht hergestellt und sind daher im neuen Bebauungsplan nicht mehr enthalten. Lediglich der vom Plangebiet `Priel` zum `Priel II` verlaufende Weg zwischen den beiden Wendeflächen wird beibehalten.

**7.0 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf dem der Erschließungsstraße zugewandten Bereich des Baugrundstückes zulässig.	<u>Bebauungsvorschriften:</u> <u>§ 8 – Garagen:</u> <i>„ Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Flächen für Garagen dienen nur als Anhalt. Es bleibt unbenommen und ist wünschenswert, Garagen innerhalb des Hauptgebäudes oder in unmittelbarer Verbindung damit unterzubringen. Garagen sind auch sonst auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen zugelassen werden.“.</i> Im zeichnerischen Teil des B-Planes `Priel` sind garagenstandorte als Vorschlag eingetragen. Im zeichnerischen Teil des B-Planes `Priel II` sind Baufenster für Garagen dargestellt.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht der bestehenden Situation. Die Anlage der Garagen innerhalb der Baufenster bzw. auf den festgesetzten Flächen führt zum baulichen / gestalterischen Zusammenhang mit den Haupt-Baukörpern und dient dem Erhalt zusammenhängender Garten- und Grünflächen.

8.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.	<u>Festsetzungen:</u> <u>§ 3 – Neben- und Versorgungsanlagen:</u> <i>„1.) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1. BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.</i> <i>2.) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 können als Ausnahmen zugelassen werden.“</i>

Begründung:

Wie zu Pkt. 7.0 Flächen für Stellplätze und Garagen

9.0 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Bei Neubebauungen oder dem Ersatz bestehender Gebäude durch Neubauten ist im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Entwässerungsverfahrens auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Der rechnerische Nachweis ist durch eine Berechnung gem. DWA-Regelwerk A-138 zu erbringen. Die erforderlichen Notüberläufe können an den in der Erschließungsstraße verlegten Regenwasserkanal angeschlossen werden.	<u>Bebauungsvorschriften:</u> <i>Keine Festsetzungen</i>

10.0 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.	<u>Bebauungsvorschriften:</u> § 6 – Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke: <i>„2.) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.“</i>

Begründung:

Die Festsetzung trägt zur Wahrung des Gebietscharakters bei, der auch durch begrünte Hausgärten geprägt ist.

11.0 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Leitungsrecht für die Verlegung eines 20-kV-Kabels festgesetzt.	Im zeichnerischen teil des B-Planes `Priel II` sind Leitungsrechte dargestellt.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Verweis auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

12.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

12.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II´
Bei Neubebauungen oder dem Ersatz bestehender Gebäude durch Neubauten ist je 300 m ² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen.	<u>Bebauungsvorschriften:</u> <u>§ 6 – Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke:</u> <i>„2.) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.“</i>

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Erhalt des Gebietscharakters und sichert auch bei Neubebauungen eine Mindest-Freiraumstruktur und die entsprechende Begrünung der Baugrundstücke.

Meersburg, den

.....
R. Scherer,
Bürgermeister

ausgefertigt:

Meersburg, den

.....
R. Scherer,
Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

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

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz- anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen ...) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind derart mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß **§ 20 DSchG** umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienst Sitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, schriftlich oder telefonisch unter Tel. 07735/93777-0) anzuzeigen.

Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation und Holozänen Abschwemmmassen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Artenschutz

Vor Abbruch- und / oder Sanierungsarbeiten sind die betroffenen Gebäude auf das Vorhandensein geschützter Tierarten zu untersuchen (Dachstühle, Dachvorsprünge, Verschalungen, Fensterläsen u. a.).

7. Fäll- und Rodearbeiten

Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. - 30.09.) zulässig.

Pflanzenliste

1. Mittel- und Kleinbäume entlang von Straßen, in Hausgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	-	Stein-Weichsel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

Pflanzgrößen der vorstehend unter 1. - 2. genannten Gehölze jeweils min. als Solitär, 3 x v., StU 16 - 18

Das Julius Kühn Institut (JKI, Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen in Deutschland) hat eine Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen für die oben genannten Wirtspflanzen für den Einsatz im öffentlichen Grün erarbeitet. Sie kann unter dem folgenden Link im Internet abgerufen werden:

<http://feuerbrand.jki.bund.de/index.php?menuid=6>

Bei der Pflanzung von Streuobstbäumen sollten die besonders feuerbrandanfälligen Quitten (*Cydonia oblonga*) sowie die hoch feuerbrandanfällige Birnensorte „Oberösterreichischer Weinbirne“ ausgeschlossen werden.

2. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide

3. Sträucher für Gehölzgruppen, freiwachsende Hecken und Einzelstellung für Hausgärten (heimische bzw. gebräuchliche Kultur- und Ziersträucher)**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Malus Hybr.	-	Zierapfel
Wildrosen, r. B. Rosa canina		
Park- und Strauchrosen		

4. Geschnittene Hecken für Hausgärten**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

5. Fassadenbegrünung

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Lonicera caprifolium	-	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	-	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquef.	-	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	-	Wilder Wein, Selbstklimmer
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Vitis spec.	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen

6. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung für Hausgärten**

heimische Kleingehölze, z.B.

Botanischer Name		Deutscher Name
Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose

heimische Stauden, z.B.

Galium odoratum	-	Waldmeister
Lamium maculatum	-	Taubnessel

heimische Gräser + Farne

** = Für Pflanzungen im Nahbereich öffentlicher Spielplätze und privater Spielbereiche sind die Vorschriften der DIN 18034 zu beachten.

7. Dachbegrünung (für Flach- und flachgeneigte Dächer, Garagen + Carports gem. den örtlichen Bauvorschriften)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Satzung über Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes `Priel`, Baitenhausen.

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S.612) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, Zuletzt geändert durch Art. 8 G zur Änd. des ADV-ZusammenarbeitsG und anderer Vorschriften vom 6.3.2018 (GBl. S. 65) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Stadt Meersburg als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Antennen
- 4.0 Elektrische Freileitungen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen
- 6.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Priel`, Baitenhausen.	<u>Bebauungsvorschriften:</u> <u>§ 1 – Geltungsbereich:</u> <i>„Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewann `Priel` der Gemeinde Baitenhausen“.</i>

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

2.1 Baukörper

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Die Baukörper sind in rechteckiger und geschlossener Form zu erstellen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig.	<u>Bebauungsvorschriften:</u> <u>§ 3 – Gestaltung der Hauptgebäude:</u> <i>„1.) Die Grundrisse der eingeschossigen Gebäude können ein langgestrecktes Rechteck oder einen Winkel bilden, dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 9,00 m und bei talseits zweigeschossigen Gebäuden mindestens 10,00 m betragen.“</i>

Begründung:

Die Bauvorschrift wird – mit Ausnahme der Maßangaben – beibehalten. Sie trägt zu einem harmonischen Siedlungsbild bei.

2.2 Dachform, Dachneigung

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Zulässig sind: Satteldächer, Walmdächer 25° - 45°. Für untergeordnete Bauteile sowie Garagen- und Nebengebäude sind zulässig: Satteldächer, Walmdächer + Pulldächer, Dachneigung wie Hauptgebäude, Flachdächer, extensiv begrünt, Mindest-Substratauftrag 10 cm.	Bebauungsvorschriften: § 3 – Gestaltung der Hauptgebäude: <i>„5.) Die im Gestaltungsplan angegebenen Dachneigungen sind bindend“.</i> Im Gestaltungsplan sind Satteldächer dargestellt. Der B-Plan `Priel` Dachneigungen von 25 – 30° und in der mittleren Bauzeile von 45° zu. B-Plan `Priel II`: 25 – 30°.

Begründung:

Die Dachneigung von bis zu 45° lässt die verbesserte Ausnutzung des Dachgeschosses zu.

2.3 Dacheindeckung

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Für die Dacheindeckung sind rote - rotbraune und graue - anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig.	Bebauungsvorschriften: § 3 – Gestaltung der Hauptgebäude: <i>„5.) Die im Gestaltungsplan angegebenen Dachneigungen sind bindend. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden“.</i>

Begründung:

Mit der aktualisierten Bauvorschrift werden zeitgemäße und allgemein gebräuchliche Materialien und Farbtöne zulässig. Glänzende Materialien können zur Beeinträchtigung des Siedlungsbildes und der Nachbarschaft führen (Reflexionen).

2.4 Dachaufbauten

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Je Dachhälfte ist nur eine Gaupenart zulässig. Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Ansatzpunkt der Gaupen muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Dächer müssen eine mit mindestens drei Zielreihen durchlaufende Traufe aufweisen. Dacheinschnitte, sog. Negativgaupen sind unzulässig. Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden.	Bebauungsvorschriften: § 3 – Gestaltung der Hauptgebäude: <i>„6.) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Steildächern gestattet“.</i> `Steildächer` = DN 45°

Begründung:

Mit den zulässigen höheren Dachneigungen werden Gaupen möglich. Sie lassen damit die verbesserte Ausnutzung des Dachgeschosses zu. Bei Dachneigungen unter 32° können sie jedoch zur Verunstaltung der Dächer führen, weil sie oftmals am First ansetzen und die Dachfläche dominieren. Die in der Bauvorschrift aufgeführten Beschränken sollen zur Entwicklung einer harmonischen Dachlandschaft beitragen.

2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II`
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien	Bebauungsvorschriften: § 3 – Gestaltung der Hauptgebäude: <i>„4.) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten“.</i> Keine Bauvorschriften zur Materialverwendung

Begründung:

Die nicht zulässigen Materialien können zur Beeinträchtigung des Siedlungsbildes und der Nachbarschaft führen (Reflexionen).

2.6 Farbgestaltung

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II´
Nicht zulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.	Keine Bauvorschriften

Begründung:

Die nicht zulässigen Farbtöne und Materialien können zur Beeinträchtigung des Siedlungsbildes und der Nachbarschaft führen (Reflexionen).

2.7 Doppelhäuser

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II´
Bei Doppelhäusern soll die Gestaltung von Fassaden, Dach, Dachaufbauten und Fenster (Format, Sprosseneinteilung) einheitlich erfolgen. Es sind einheitliche Baustoffe zu verwenden.	Keine Festsetzungen bzw. Bauvorschriften

Begründung:

Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Doppelhäusern werden Bauvorschriften zur Gestaltung erforderlich, um Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes zu vermeiden.

3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II´
Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.	Keine Festsetzungen bzw. Bauvorschriften

Begründung:

Die Bauvorschrift entspricht der aktuellen Entwicklung und soll Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes durch eine Vielzahl von Antennen vermeiden.

4.0 Elektrische Freileitungen

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II´
Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.	Keine Festsetzungen bzw. Bauvorschriften

Begründung:

Die Bauvorschrift soll Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes durch Niederspannungs-Freileitungen im Straßenraum vermeiden.

5.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Neu	Alter Bebauungsplan 'Priel / Priel II'
Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge als Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden entsprechend der beiliegende Pflanzenliste zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig. Stützmauern sind generell unzulässig. Abgrabungen am Gebäude, die der Belichtung des Untergeschosses dienen sollen, dürfen maximal 1 m tief sein. Abgrabungen z. B. zur Erstellung von Kellerabgängen und sonstige Abgrabungen sind bis zu einer Größe von 4 m² zulässig. Dem Bauantrag sind Ansichten des Gebäudes mit dem geplanten Geländeverlauf beizufügen. Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen. Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.	<u>Bebauungsvorschriften:</u> <u>§ 6 – Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke:</u> <i>„1.) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen sind dabei zu berücksichtigen.</i> <i>2.) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.</i> <i>3.) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden“.</i> <u>§ 7 – Ausdehnung der Genehmigungspflicht:</u> <i>„Abweichend von § 89 LBO und über § 87 LBO hinaus bedürfen folgende Anlagen einer Baugenehmigung:</i> <i>a) Stützmauern jeder Höhe,</i> <i>b) Einfriedigungen jeder Höhe.</i>

Begründung:

Die Festsetzung trägt zur Wahrung des Gebietscharakters bei, der auch durch begrünte Hausgärten geprägt ist. Sie berücksichtigt die ökologischen Funktionen des Plangebietes und die aktuelle Rechtslage. Abgrabungen bzw. Auffüllungen können Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben und sind deshalb begrenzt.

5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Neu	Alter Bebauungsplan 'Priel / Priel II'
Zulässig sind freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste, geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste, einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m. Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune und Hecken aus Nadelgehölzen.	<u>Bebauungsvorschriften:</u> § 5 – Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen: <i>„1.) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen und in den daran anschließenden unbebauten Flächen, insbesondere Vorgärten, sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind</i> <i>Sockel bis 0,30 m Höhe über Gelände aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.</i> <i>2.) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. an Straßeneinmündungen und Kreuzungen sollen sie nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnhöhe sein.</i> <i>3.) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.</i> <i>4.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.</i>

Begründung:

Einfriedungen tragen oftmals zum Gesamteindruck des Wohngebietes aus. Sie sollen dabei nicht zu abschirmend wirken. Die im alten Bebauungsplan festgesetzte Höhe von 1,00 m ist im bestand teilweise deutlich überschritten, es erscheint daher nicht sinnvoll, diese Bauvorschrift in unveränderter Form beizubehalten.

6.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Neu	Alter Bebauungsplan `Priel / Priel II´
Die Stellplatzpflicht für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt: pro Wohneinheit: 2,0 Stellplätze.	Keine Festsetzungen Stellplatzsatzung der Stadt Meersburg: „§ 2 - Festsetzung der Anzahl der Stellplätze <i>Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird für Einfamilienhäuser auf 2 Stellplätze, für Zwei- und Mehrfamilienhäuser auf 1,5 Stellplätze je Wohnung unabhängig von ihrer Wohnfläche erhöht.</i> <i>Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.“</i>

Begründung:

Die verbesserte Ausnutzung der Baugrundstücke bzw. Gebäude hat Auswirkungen auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze. Der öffentliche Verkehrsraum enthält keine Parkmöglichkeiten, deshalb müssen die Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken hergestellt werden.

Meersburg, den

.....
R. Scherer,
Bürgermeister

ausgefertigt:

Meersburg, den

.....
R. Scherer,
Bürgermeister

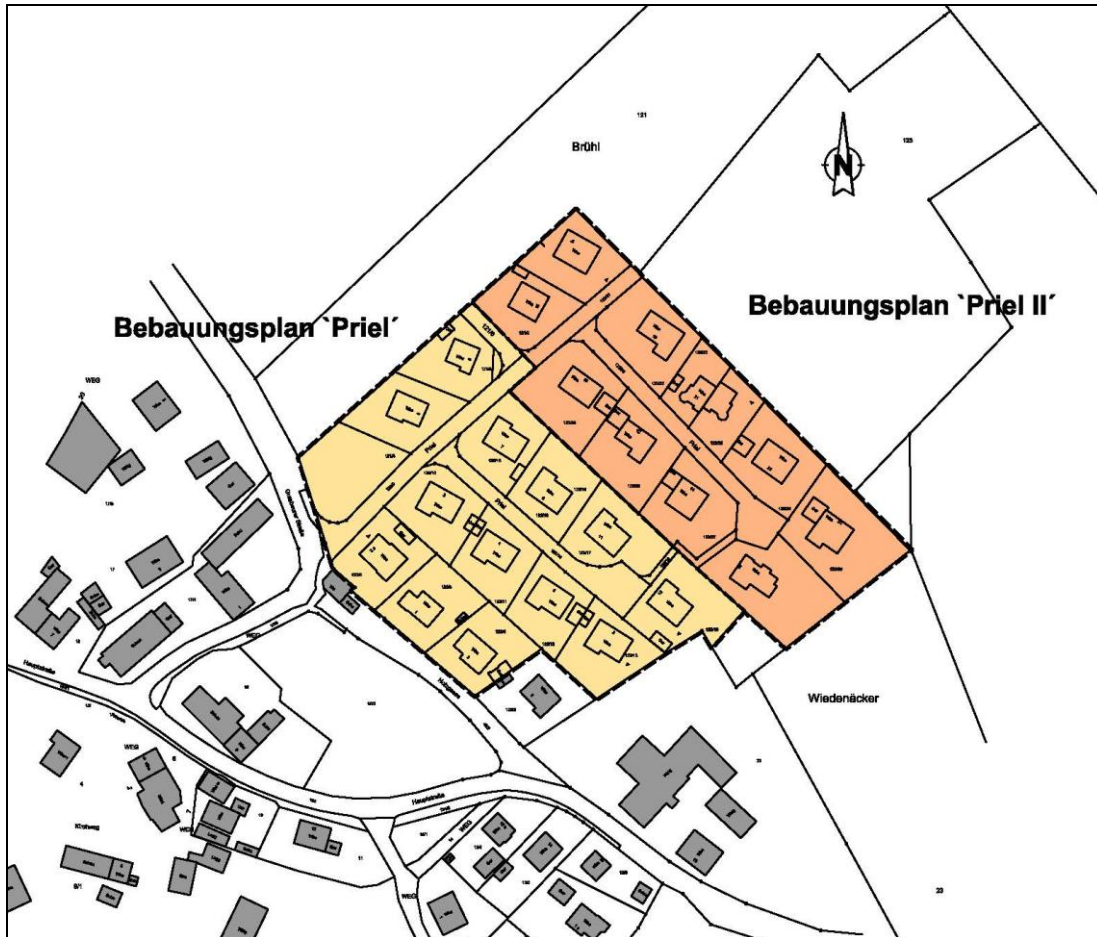
BEGRÜNDUNG

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
- 3.1 Verfahren gem. § 13a BauGB
4. Bestand / bestehende Bebauungspläne
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Gewässer
5. Planung / Planungsinhalte
- 5.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Teilortes Baitenhausen der Stadt Meersburg und umfasst eine Größe von ca. 2,2ha. Es beinhaltet die Bebauungsplangebietes 'Priel' (rechtskräftig seit 1971) und 'Priel II'.



Lageplan (ohne Maßstab)

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Das in den 1970er Jahren entstandene Wohngebiet 'Priel' in Baitenhausen, zeigt eine städtebauliche Handschrift, die vom damaligen Ideal des Wohnens 'im Grünen' geprägt ist - großzügig geschnittene Gartengrundstücke mit einer zurückhaltenden eingeschossigen Bebauung, Wohnen auf einer Ebene, meist nur eine Wohneinheit je Gebäude. Das Gebiet fügt sich damit harmonisch in die Siedlungslage von Baitenhausen ein, die auch von stattlichen landwirtschaftlichen Anwesen geprägt ist. Es dominieren die dicht begrünten Gärten, die Bebauung ordnet sich deutlich unter.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beider Bebauungspläne lassen flexible Umnutzungen und / oder Erweiterungen kaum zu, sie orientieren sich exakt am gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild, das einerseits eine verträgliche, landschaftsgerechte Struktur gewährleistet, andererseits aber dazu führt, dass die potentiell hohe Wohnqualität des Quartiers auf eine bestimmte Lebensphase bzw. Lebensform zugeschnitten ist, nämlich die der Familien mit im Haushalt lebenden Kindern. Auf sich verändernde Wohnbedürfnisse lassen sich die Hausgrundrisse nur schwer anpassen.

In der Altersphase sind die Wohnungen eigentlich zu groß und stellen im Zusammenhang mit den ebenfalls großen Gärten eine Belastung dar, in der Konsequenz bedeutet dies häufig den Umzug in eine deutlich kleinere sog. Einliegerwohnung oder den kompletten Auszug.

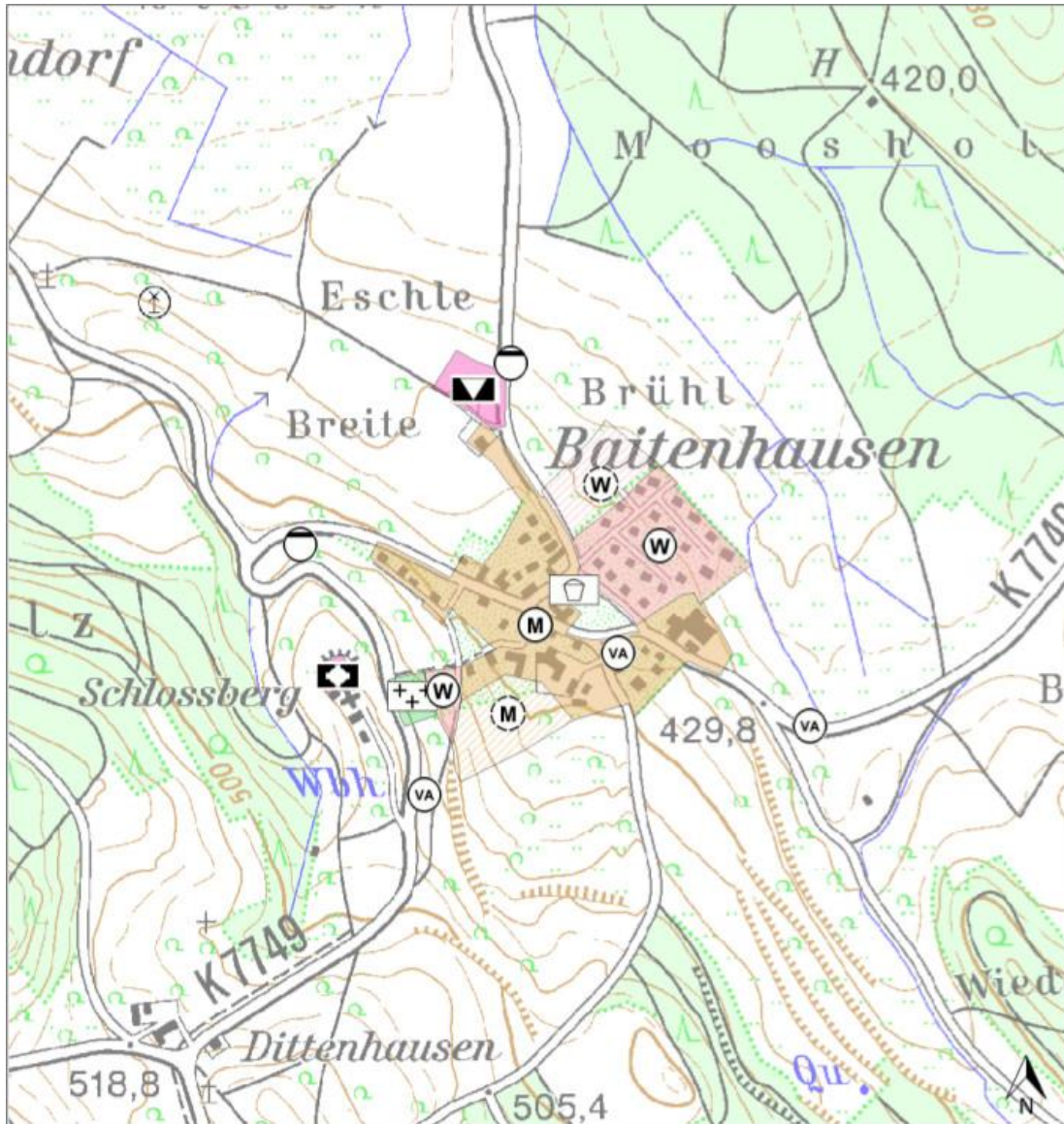
Mit der vorliegenden Planung sollen die beiden Bebauungspläne zusammengefasst und mit einheitlichen Festsetzungen versehen werden. Diese sollen künftig jedoch Spielraum für die flexiblere Nutzung der Grundstücke und Gebäude ermöglichen. Neben größeren Baufenstern sollen insbesondere die maßvolle Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl, der zulässigen Bauhöhen und der Zahl der Vollgeschosse dazu beitragen, dass in den Häusern jeweils eine zweite gleichwertige Wohneinheit möglich ist. Damit lassen sich die Grundrisse auf veränderte Wohnbedürfnisse anpassen, gleichzeitig werden unterschiedliche Wohnformen wie. z.B. das Mehrgenerationenwohnen möglich. Die Planung lässt damit auch eine behutsame, städtebaulich verträgliche Nachverdichtung des Quartiers zu, ohne dass sich der Gebietscharakter zu sehr ändert. Anpassungen der örtlichen Bauvorschriften wie. z.B. der Dachneigung und Maßgaben zu Dachaufbauten unterstützen dieses Planungsziel.



Luftbild (Quelle LUBW)

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg ist das Plangebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung ist damit aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Meersburg (Quelle: Geoprotal B-W)

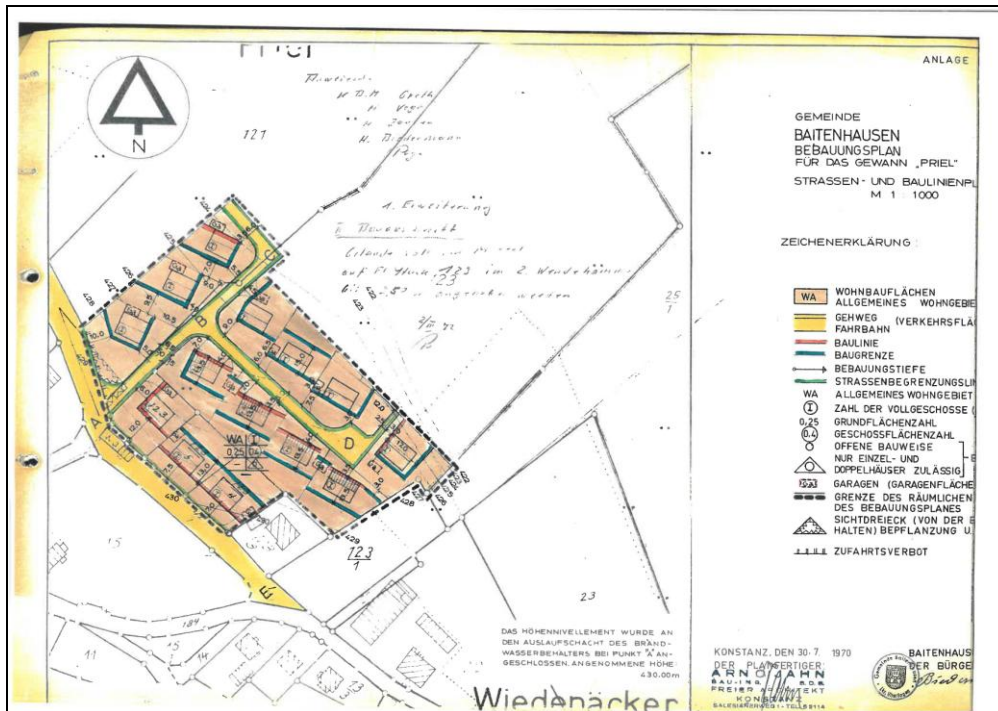
3.1 VERFAHREN GEM. § 13a BAUGB

Die vorliegende Planung dient gem. § 13a BauGB der gebietsverträglichen Nachverdichtung. Die zulässige Grundfläche umfasst insgesamt deutlich weniger als 20.000 m². Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7 genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden.

4. BESTAND / BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Das Plangebiet wird ausschließlich als Wohngebiet genutzt.

Der Straßen- und Baulinienplan des Bebauungsplanes 'Priel' zeigt eine stringente Südausrichtung der Gebäude in eingeschossiger Bauweise. teilweise sind neben den Baugrenzen auch Baulinien dargestellt.



Bebauungsplan 'Priel' - Straßen- und Baulinienplan

Im Bebauungsplan 'Priel II' sind einzelne Baufenster ausgewiesen. Zulässig ist die eingeschossige Bauweise zuzüglich eines Untergeschosses. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - 30°.



Bebauungsplan 'Priel II'

4.1 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN / GEWÄSSER

Das eigentliche Plangebiet enthält keine Schutzkategorien. Kartierte Biotope im Umfeld sind von der Planung nicht betroffen. Im Gebiet verläuft der verdohlte Prielgraben. Der offene Krummwiesengraben liegt nordöstlich des Geltungsbereichs und quert das Plangebiet auf wenigen Metern Länge an der südöstlichen Ecke.



5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

Im Textteil des neuen Bebauungsplanes 'Priel' sind die geänderten und bestehenden Festsetzungen als Synopse dargestellt. Die Änderungen sind jeweils begründet.- dasselbe gilt für die örtlichen Bauvorschriften gem. LOB, die für das Plangebiet erlassen werden.

Im zeichnerischen Teil wurden die Baufenster teilweise vergrößert und die Einzelbaufenster des B-Planes 'Priel II' zusammengefasst. An der südwestlichen Ecke des Plangebietes wurde ein zusätzliches Baufenster ausgewiesen.

Dem Bebauungsplan sind Hinweise und eine Pflanzenliste beigelegt.

5.1 ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Straße 'Priel', die von der Grasbeurer Straße abzweigt. Ein zusätzlicher Ausbau der Straße ist nicht vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz gewährleistet.

Der Bebauungsplan enthält auf der Grundlage der aktuellen Rechtslage eine Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung. Bei Neubebauungen ist das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

