

STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 ABS. 7 LBO ZUM BEBAUUNGSPLAN "UNTERUHLDINGER STRASSE"

TEXTTEIL in der Fassung vom 8. Juni 2004

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Ziff.1 LBO)

Im Planungsbereich sind nur mehrseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 23° bis 48° zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen sind geringere Neigungen zulässig.

Auf der Seeseite sind Dachflächenfenster nicht zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben zulässig. Die Breite aller Gauben darf höchstens 1/3 der Dachlänge betragen. Vom First und von den Ortgängen sind jeweils mindestens 0,50 m Abstand einzuhalten.

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

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Unbebaute Grundstücksflächen sind von Versiegelungen freizuhalten und als Grünanlagen zu gestalten.

Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Einfriedigungen in Form von Mauern sind nur entlang der Unteruhldinger Straße zulässig.

3. 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).

Rechtsgrundlagen für die Örtlichen Bauvorschriften in der jeweils zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens geltenden neuesten Fassung:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwVStellplätze)

Ausfertigung

Der textliche Inhalt dieser Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 8. Juni 2004 überein.

Ausgefertigt:

Meersburg, 15.06.2004

gez. Tausendfreund
Bürgermeister

STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 ABS. 7 LBO ZUM BEBAUUNGSPLAN "UNTERUHLDINGER STRASSE"

BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 8. Juni 2004

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.

Die Forderung nach mindestens 2,0 Stellplätzen je Wohnung, unabhängig von deren Größe, ist gerechtfertigt, da im öffentlichen Straßenraum keine Parkierungsflächen bereitstehen und das Gebiet über den öffentlichen Personen-Nahverkehr nicht ausreichend versorgt wird.

Durch die Lage bedingt sind akzeptable und kurze Fußweg-Verbindungen zu Einkaufs- und sonstigen Versorgungseinrichtungen ebenfalls nicht in befriedigendem Maß gegeben.

Abwägungsentscheidung nach der dritten öffentlichen Auslegung

In seiner Sitzung am 24. April 2001 hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg über die während der zweiten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan "Unteruhldinger Straße" beraten und beschlossen, den Plan erneut öffentlich auszulegen. Diese öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28. Mai 2001 bis 29. Juni 2001 statt.

Mit Schreiben vom 22. Mai 2001 wurden die Träger öffentlicher Belange von dieser Auslegung benachrichtigt.

Zu den Örtlichen Bauvorschriften wurden keine Anregungen vorgebracht.

Aus verfahrenstechnischen Gründen wurde die Satzung jedoch nochmals öffentlich ausgelegt.

Abwägungsentscheidung nach der vierten öffentlichen Auslegung

In seiner Sitzung am 10. September 2001 hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan "Unteruhldinger Straße" beraten und beschlossen, den Plan erneut öffentlich auszulegen. Diese öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29. Oktober 2001 bis einschließlich 30. November 2001 statt.

Mit Schreiben vom 29. Oktober 2001 wurden die Träger öffentlicher Belange von dieser Auslegung benachrichtigt.

Keine Stellungnahme ging ein vom:

- **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg**
- **EnBW Regional AG**
- **Staatliches Vermessungsamt**
- **Staatliches Vermögens- und Bauamt**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt**

Keine Anregungen / Einwendungen wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

- **Deutsche Telekom AG**
(Schreiben vom 29. Oktober 2001)
- **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur**
(Schreiben vom 8. November 2001)
- **Straßenbauamt Überlingen**
(Schreiben vom 14. November 2001)
- **Gewässerdirektion Donau / Bodensee**
(Schreiben vom 22. November 2001)
- **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**
(Schreiben vom 23. November 2001)
- **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben**
(Schreiben vom 29. November 2001)

Mit Schreiben vom 21. November 2001 nimmt das **Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung** Stellung.

Es teilt mit, dass die pauschale Aussage in Ziffer 3, Satz 2 der Örtlichen Bauvorschriften, wonach "die je Wohnung erforderlichen Stellplätze (einschließlich Garagen) auf dem Baugrundstück herzustellen sind", durch die Ermächtigungsgrundlage des § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO nicht gedeckt ist und im Widerspruch zu § 37 Abs. 4 LBO steht. Danach liegt die Entscheidung über die Anordnung von Stellplätzen und Garagen unter Beachtung der im Hinblick auf das Landschaftsbild berechtigten Einschränkung gem. Ziffer 5, Satz 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen, im Einzelfall bei der Baurechtsbehörde. Es wird daher angeregt, den Satz 2 ersatzlos zu streichen.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Redaktionell wird der Satz gestrichen.

Des Weiteren weist das Landratsamt darauf hin, dass es sich bei der Erhöhung der Zahl der erforderlichen Stellplätze um eine Örtliche Bauvorschrift handelt und deren Begründung konsequenterweise auch bei den Örtlichen Bauvorschriften erfolgen sollte.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Trochtelfingen, 8. Juni 2004

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 8. Juni 2004 zugrunde.

Meersburg, 15.06.2004

gez. Tausendfreund
Bürgermeister