Stadt Meersburg

Stand 30. Juli 2025

Bebauungsplan
`Alter Ortsweg´, Riedetsweiler

Satzung Planungsrechtliche Festsetzungen Hinweise
Pflanzenliste Örtliche Bauvorschriften Begründung Rechtsplan

Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung sind gelb unterlegt:
Seiten 2, 4, 5, 6, 16, 18, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29

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

`Alter Ortsweg´, Riedetsweiler

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Alter Ortsweg´, Riedetsweiler.

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat am …… die Aufstellung des Bebauungsplanes `Alter Ortsweg´, Riedetsweiler unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

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 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025,

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025.

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 Bebauungsvorschriften vom …….

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom …….

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung 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 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen,
4. die Anforderung an die Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen gem. § v74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
5. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,

verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

Ausgefertigt:

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Von der Unzulässigkeit von Tankstellen ausgenommen sind private Elektro-Ladesäulen und Solaranlagen.

Ferienwohnung gem. § 13a BauNVO sind als Sonderform der gewerblichen Nutzung nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Höhe der baulichen Anlagen,
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse,
- der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

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

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe (Wh max.) und der zulässigen Gesamthöhen der Gebäude (Gh max).

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) = Fertig-Fußboden und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

1.2.3.1 Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.3.2 Gesamthöhe

Die zulässige Gesamthöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

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

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden FFB) darf maximal 0,70 m über der Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird im Schnittpunkt des Baufensters auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Unterschreitung der festgesetzten Höhe ist zulässig.

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

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- maximal 2 Wohneinheiten

je Wohngebäude festgesetzt.

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

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

Im gesamten Plangebiet gilt die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Vorbauten und Bauteilen ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

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

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Veränderung der Firstrichtung um bis zu 10° ist zulässig.

6.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster sowie zwischen der Erschließungsstraße und der rückseitigen (nördlichen) Begrenzung des Baufensters zulässig.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 6 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze mit einbezogen.

Bauliche Anlagen für Stellplätze, Garagen und Carports sind maximal bis zu einer absoluten Höhe von 4,0 m zulässig.

7.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit der folgenden Maßgabe zulässig:

- Die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m.

8.0 Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Entwässerungsverfahrens sind 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. Auf die detaillierte Bemessung der Mulden verzichtet werden, wenn diese bei einer maximalen Anstautiefe von 0,30 m eine Fläche von mindestens 15 % der angeschlossenen Fläche aufweisen.

Die erforderliche Notüberläufe können an den östlich des Plangebietes verlaufenden Töbelebach angeschlossen werden.

9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- Mit den Bauvorlagen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen. Es ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes anzustreben.

9.2 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs). Sie dürfen nur nach unten und nicht in Richtung der freien Landschaft abstrahlen. Die Farbetemperatur darf 1600 bis maximal 3000 Kelvin betragen.

9.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des bilanzierten Biotopwertdefizits in Höhe von 55.369 Biotopwertpunkten erfolgt durch das Ökokonto der Stadt Meersburg über die Maßnahme `Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einer Fettwiese und einem Schilfröhricht ´auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 422, Gemarkung Baitenhausen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte zugunsten der Stadt Meersburg sowie der Ver- und Entsorgungsträger für die Verlegung von Regenwasserkanälen sowie für Ver- und Entsorgungsleitungen, -kabel und -kanäle ausgewiesen.

11.0 Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Pflanzgebote für Laubbäume gem. Pflanzenliste festgesetzt. Von den festgesetzten Standorten kann um jeweils maximal 5 m in jede Richtung abgewichen werden.

Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16 - 18 cm Stammumfang.

Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Meersburg, den

.....
R. Scherer, Bürgermeister

ausgefertigt:

Meersburg, den

.....
R. Scherer, Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen

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

Dem 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.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse mit eventuell notwendiger Hangentwässerung gemacht werden.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen…) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, 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 so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3. Bodenschutz

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.

4. Archäologische Denkmalpflege

Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig mit dem LAD abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5. Erdaushub

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.“

6. Schutz der Avifauna

Zum Schutz der Avifauna ist die Rodung von Bäumen, Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig.

Pflanzenliste

1. Laubbäume für Pflanzungen auf Baugrundstücken

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Scharlach-Rosskastanie
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Tilia cordata	Winterlinde

Obst- Hoch- und Halbstämme in regionaltypischen Arten und Sorten

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen auf Baugrundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Gemeinde Birne
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Fassadenbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Vitis vinifera	Wein
Vitis vinifera ssp. Sylvestris	Wilde Weinrebe

Satzung über Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes `Alter Ortsweg´, Riedetsweiler´.

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025,, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025, 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 Gestaltung der Freianlagen
4.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen
5.0 Elektrische Freileitungen
6.0 Verfahrensvorschriften

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Alter Ortsweg´, Riedetsweiler.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind für Hauptgebäude:

- Satteldächer, Dachneigung 28° – 38°.

Für Garagen und Carports und untergeordnete Bauteile sind

- Satteldächer, Dachneigung 22° - 38°,
- Pultdächer, Dachneigung 15° - 25°,
- extensiv begrünte Flachdächer

zulässig.

2.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind rote -rotbraune und graue Materialien zu verwenden.

Glänzende und glasierte Materialien sind unzulässig.

2.3 Dachaufbauten

Je Dachhälfte ist nur eine Gaupenart zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaupe 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 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

Die Dächer müssen eine mit mindestens drei Ziegelreihen durchlaufende Traufe aufweisen.

Dacheinschnitte, sog. Negativgaupen sind unzulässig.

Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden.

2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Flächige Kies- und / oder Schotteranschüttungen sind unzulässig.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

3.1 Einfriedungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

Beidseits der Grundstücks- Ein- und Ausfahrten darf auf einer Länge von jeweils 3 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen max. 0,80 m betragen.

An der Einmündung der Stichstraße „Alter Ortsweg“ sind gemäß RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) Sichtdreiecke einzuhalten. Diese sind dauerhaft von Sichtbehinderungen oberhalb von 80 cm bis 2,5 m freizuhalten.

4.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen.

Die maximale Anzahl an Stellplätzen wird auf den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstücks beschränkt.

5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

6.0 Verfahrensvorschriften

Für Ausnahmen gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

Ordnungswidrig im Sinn von § 75 handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

ausgefertigt:

Meersburg, den

.....
R. Scherer, Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich

2.0 Planerfordernis + Planungsziele

3.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
4.1 Regionalplan

5.0 Bestand / Nutzung
5.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Biotopverbund
5.2 Gewässer / Hochwasserschutz
5.3 Denkmalschutz

6.0 Planung / Planungsinhalte
6.1 Art der baulichen Nutzung
6.2 Maß der baulichen Nutzung
6.3 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
6.4 Örtliche Bauvorschriften
6.5 Ver- und Entsorgung
6.6 Regenwasserbewirtschaftung

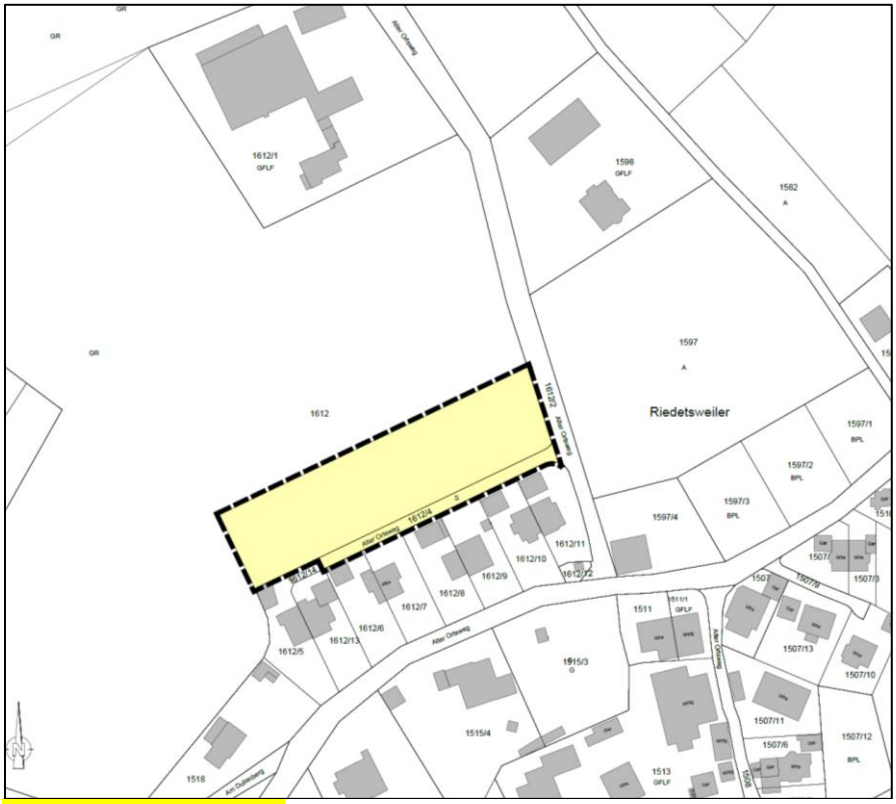
7.0 Umweltauswirkungen / geschützte Arten

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

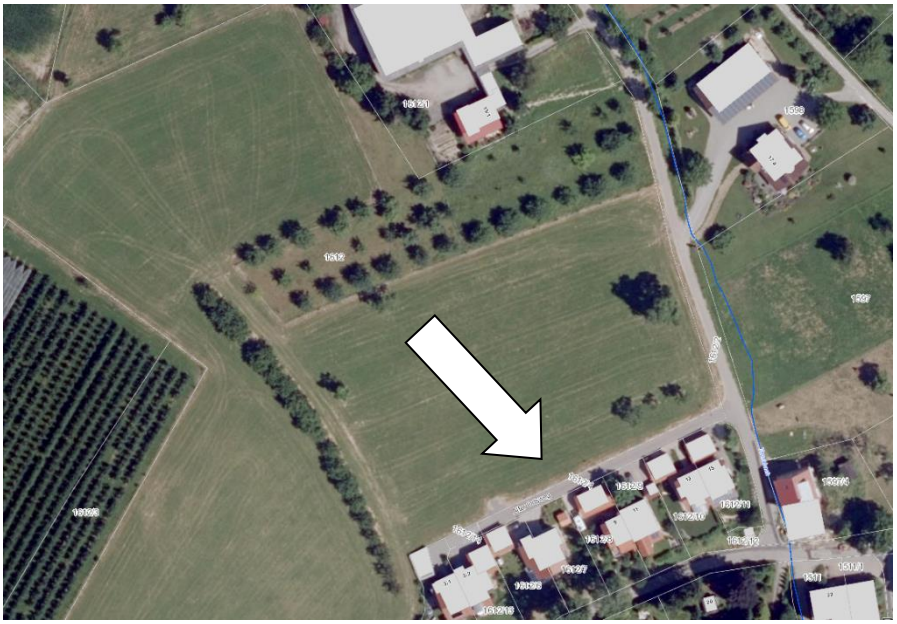
Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Meersburger Ortsteiles Riedetsweiler und umfasst eine ca. 0,34 ha große Teilfläche des Grundstücks

Fl. St. Nr.1612 (Teil) - Wiese / Grünland,

Fl. St. Nr. 1612/4 - Anliegerstraße `Alter Ortsweg´.



Lageplan (ohne Maßstab)



Luftbild, Quelle: LUBW

2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Teilortes Riedetsweiler der Stadt Meersburg / Bodenseekreis im Außenbereich und schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des seit 2003 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1612 an. Dieses Gebiet ist mittlerweile vollständig bebaut und wird über einen nördlich gelegenen Anliegerweg erschlossen, der von der Straße `Alter Ortsweg´ nach Westen abzweigt.

Die Stadt Meersburg ist bestrebt, neben der Entwicklung innerörtlicher Potentiale auch in ihren Teilorten bzw. Ortsteilen immer wieder kleinere Bauflächen auszuweisen, um die Eigenentwicklung der Orte zu stärken und ortsansässigen Familien zu ermöglichen, dort dauerhaft ihren Lebensmittelpunkt zu erhalten. In Riedetsweiler konnten im Jahr 2003 letztmalig im Rahmen des o. a. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Baugrundstücke ausgewiesen werden. Dieses Gebiet ist mittlerweile vollständig bebaut. Der vorhandene, bisher nur einzeilig bebaute Anliegerweg bietet sich an, die Bebauung um eine zweite Reihe zu ergänzen, ohne dass dafür zusätzliche Erschließungsflächen notwendig werden.

Das Plangebiet ergänzt die unmittelbar angrenzende Bebauung. Wertvolle Biotop- bzw. Landschaftsstrukturen sind nicht betroffen. Das direkte Umfeld ist durch freistehende, ein- und teilweise zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt.

Aus Sicht der Stadt Meersburg trägt die vorliegende Planung zur gewünschten Eigenentwicklung von Riedetsweiler und zur Schaffung von familiengerechtem Wohnraum bei.

3.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der südlich des Plangebietes gelegene vorhabenbezogene Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit insgesamt vier Bauflächen aus. Zulässig ist jeweils eine maximale Grundfläche von 165 m² und die zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Der Bebauung sind im Süden private Grünflächen mit Erhaltungsgeboten für Bäume vorgelagert.

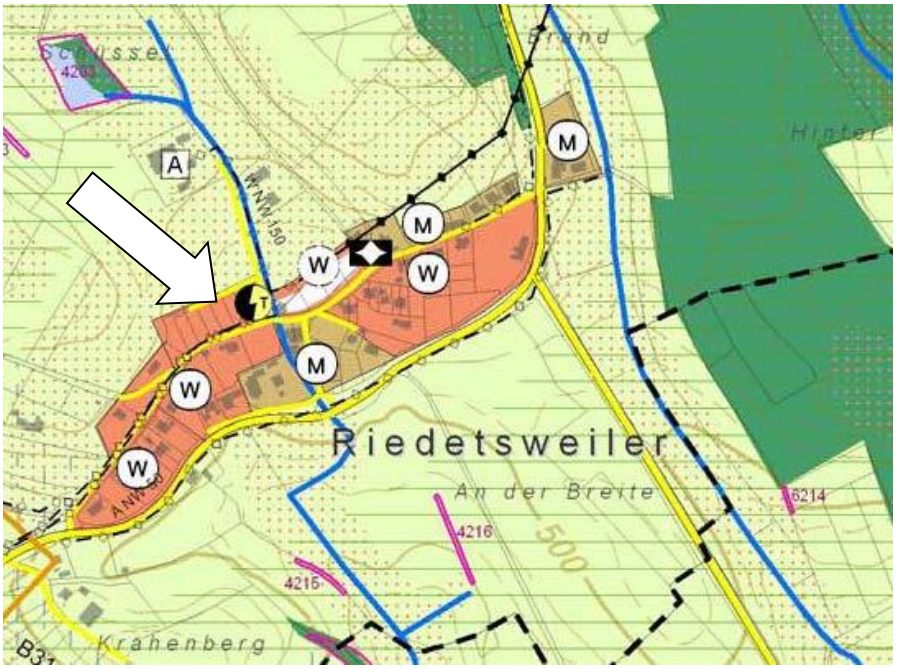
Die dem Bebauungsplangebiet zugeordneten örtlichen Bauvorschriften enthalten folgende Regelungen:

- Die Dachneigung muss 28° - 42° betragen, Dachaufbauten bis zu 25 % der Trauflänge, Dachdeckung mit roten oder braunen Materialien,
- Außenwände als Putzfassade, gebrochene oder Erdfarbtöne,
- Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen,
- Selbst abwirtschaftende Zisternen als Retentionsspeicher für das anfallende Niederschlagswasser.

Ausschnitt aus dem seit 2003 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1621 (Quelle: Stadt Meersburg)

4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

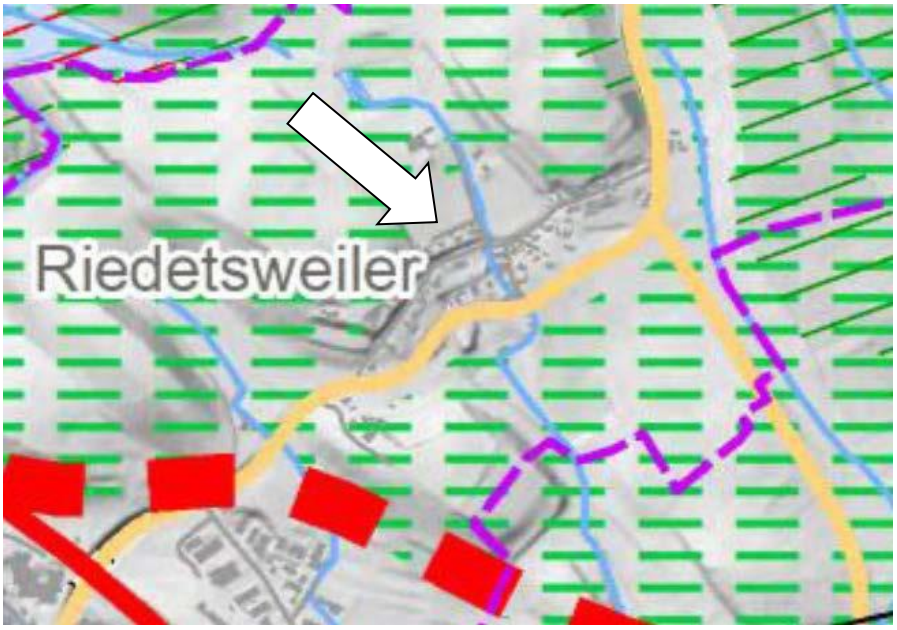
Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg liegt das Plangebiet im Außenbereich und ist als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Bestandteil des potenziellen Flächenpools gem. Landschaftsplan 2020 dargestellt. Die erforderliche FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren. Im Änderungsverfahren wird auch ein Bedarfsnachweis vorgelegt bzw. eine entsprechende Fläche als Kompensation aus den Darstellungen des FNP herausgenommen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: GVV Meersburg)

4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist Riedetsweiler allseitig von einem regionalen Grünzug umgeben, in den mit der vorliegenden Planung jedoch nicht eingegriffen wird.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee- Oberschwaben (ohne Maßstab)

5.0 Bestand / Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Wiese / Grünland genutzt. Es enthält drei Obst-Hochstämme, die jedoch stark geschädigt und abgängig sind. Im Norden, Osten und Westen grenzen weitere, teilweise mit Obst-Hochstämmen bestandene Wiesenflächen an. Sie sind Teil einer vielfältigen Offenland - Mosaiks, das Riedetsweiler umgibt.

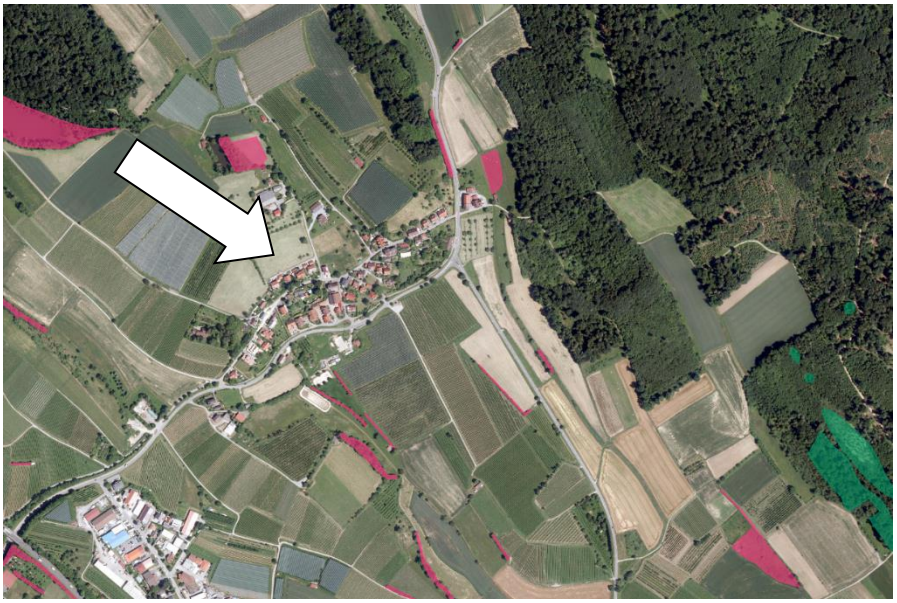
Die südlich des Anliegerweges gelegene Bebauung besteht aus zweigeschossigen, freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, die von größtenteils dicht begrünten Hausgärten umgeben sind. Zur südlich der Gebäude gelegenen Straße `Alter Ortsweg´ fällt das Gelände steil ab und bildet eine bewachsene Böschung, die auch einen alten Baumbestand enthält.

Blick von Norden auf die Bebauung, im Vordergrund die Straße `Alter Ortsweg´, im Hintergrund die Bebauung entlang des Anliegerweges, rechts das Plangebiet mit drei abgängigen Obstgehölzen

Blick auf das Plangebiet, links die Abzweigung des Anliegerweges von der Straße `Alter Ortsweg´

5.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Biotopverbund

Das Plangebiet enthält keine geschützten Biotope oder sonstigen Schutzkategorien.



LUBW-Biotopkartierung (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich greift am westlichen und östlichen Rand in eine im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´ dargestellte Kernfläche (einschl. Kern- und Suchraum) für mittlere Standorte ein. Der großräumige Zusammenhang der Flächen bleibt jedoch gewährleistet, baumbestandene Bereiche sind nicht betroffen.

Fachplan Landesweiter Biotopverbund LUBW (ohne Maßstab)

5.2 Gewässer / Hochwasserschutz

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Östlich der Straße `Alter Ortsweg´ verläuft der vom Schüsselweiher herkommende Töbelebach nach Süden.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

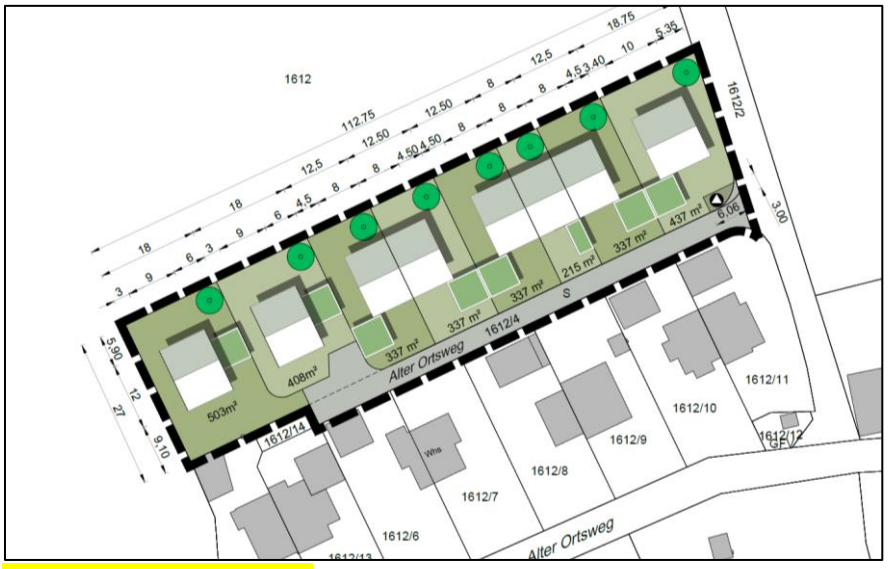
LUBW-Gewässerkartierung

5.3 Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes gibt es keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

6.0 Planung / Planungsinhalte

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,34 ha und schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1612 an. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Anliegerweg, der künftig zweizeilig bebaut sein wird.



Städtebaulicher Vorentwurf

Blick von Süden auf das Plangebiet

Blick von Südwesten

Blick von Osten in die Anliegerstraße

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, entsprechend dem Planungsziel, Wohnraum zu schaffen und in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen, als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Dabei sollen die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, weil die Bauflächen angesichts des Wohnraummangels in der Region überwiegend dem Wohnen vorbehalten sein sollen und die Ausnahmen sich teilweise auch nicht in Situation am Ortsrand einfügen würden (Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Private Elektro-Ladesäulen und Solaranlagen sind von der Unzulässigkeit ausgenommen, da diese Einrichtungen, im Gegensatz zu Tankstellen, keine negativen Auswirkungen auf das Wohnquartier haben.

Ausdrücklich nicht zugelassen sind Ferienwohnungen, die mittlerweile in der gesamten Bodenseeregion eine ernsthafte Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt darstellen und dazu beitragen, dass bezahlbare Wohnungen knapp sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

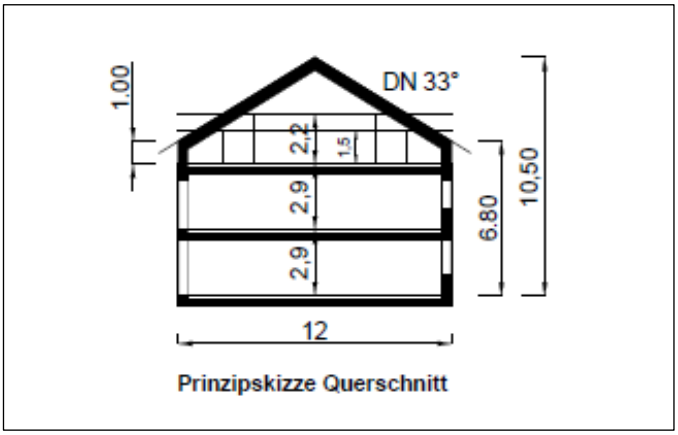
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**

Die zulässige GRZ entspricht gem. 0,4 dem gem. § 17 BauNVO zulässigen Orientierungswert und ermöglicht damit eine gute Ausnutzung knapper Bauflächen, wobei gleichzeitig eine angemessene Freiraumstruktur erhalten bleibt. Für ein Reihenhaus-Mittelgrundstück ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt, um auf dieser knapp zugeschnittenen Baufläche ein ausreichend großes Gebäude zu ermöglichen.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte zulässige Wandhöhe von 6,80 m ermöglicht zweigeschossige Baukörper. Deren Dachgeschosse mit einer Gesamt-Gebäudehöhe von 10,50 m je nach gewählter Dachneigung gut nutzbar sind.



Prinzipskizze Querschnitt

Bemessungsgrundlage sind die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen, die maximal 0,70 m über der jeweils angrenzenden Höhe der Erschließungsstraße liegen dürfen. Der festgesetzte Messpunkt im Schnittpunkt des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses ist eindeutig bestimmbar.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Der Bebauungsplan lässt zwei Vollgeschosse zu (siehe auch die vorstehenden Ausführungen zur Höhenentwicklung der Gebäude) und ermöglicht damit flexible Grundrissgestaltungen und unterschiedliche Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen).

- **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1) Nr.6 BauGB)**

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur sind maximal zwei Wohneinheiten für das Einzelhaus zulässig. Damit wird auch eine unerwünschte Verdichtung am Ortsrand vermieden, zumal die Zahl der Wohneinheiten auch Auswirkungen auf die erforderlichen Stellplätze und damit auf den Anteil der befestigten Flächen hat. Der vorhandene Anliegerweg weist zudem nur einen sehr begrenzten Ausbaustandard auf, der durch eine Vielzahl an Wohneinheiten überfordert würde.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen/ Baufenster eindeutig definiert, die sich am vorliegenden städtebaulichen Vorentwurf orientieren und die flexible, bedarfsorientierte Parzellierung der künftigen Baugrundstücke ermöglichen.

6.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO mit Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Sie lassen kompakt zugeschnittene Grundstücke und familienfreundliche Grundrisse zu, die sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) BauGB**

Garagen und Stellplätze sind zwischen dem Straßenrand und der rückwärtigen Begrenzung des Baufensters zulässig. Damit werden überlange Zufahrten bis an die nördlichen Grundstücksgrenzen vermieden. Darüber hinaus soll der Ortsrand nicht durch Kleinbauten geprägt werden. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports kann als Stellplatz angerechnet werden, wenn sie eine Tiefe von mindestens 6 m ab dem Fahrbahnrand aufweist.

- **Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die von der Straße `Alter Ortsweg´ abzweigende Verkehrsfläche ist als Anliegerstraße bzw. Wohnweg festgesetzt. Am Ende der Straße ist eine kleine Wendeanlage für Pkw angeordnet.

An der Straßeneinmündung befindet sich eine Aufstellfläche für Müllbehälter, so dass Müllfahrzeuge nicht in die Straße einfahren müssen.

- **Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Siehe hierzu Pkt. 6.6.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Bodenschutz

Um den geordneten Umgang mit dem anfallenden Aushub zu gewährleisten, wird die Vorlage eines entsprechenden Konzeptes erforderlich, wobei der Wiederwertung der Vorrang vor der Deponierung einzuräumen ist.

Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Festsetzung dient gleichzeitig dem Schutz vorkommender Fledermäuse.

Schutz der Avifauna

Der Gehölzbestand im Plangebiet beschränkt sich auf wenige Obstgehölze, die teilweise abgängig sind. Sollten Rodearbeiten erforderlich werden, sind diese daher nur außerhalb der Brutzeiten der Avifauna zulässig.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Planung ist mit einem naturschutzrechtlichen Eingriff-Ausgleichsdefizit verbunden, das im weiteren Verfahren bilanziert wird. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden und sind im weiteren Verfahren festzulegen.

- **Pflanzgebote für Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Zur Einbindung der Neubebauung in den Ortsrand sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen Pflanzgebote für insgesamt 8 Laubbäume festgesetzt. Zugunsten einer flexiblen Grundstücksgestaltung kann von den festgesetzten Standorten um bis zu maximal 5,00 m abgewichen werden.

Rechtsplan (ohne Maßstab)

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden für das Plangebiet erlassen, um die Einbindung der neuen Baukörper in die Landschaft und ein zurückhaltendes Gesamt-Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Sie betreffen insbesondere die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen - Fassaden- und Dachgestaltung. Zulässig sind ausschließlich geneigte Satteldächer. Diese Bauform respektiert die gewachsene Siedlungsstruktur und fügt sich in das Ortsbild ein. Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Carports zulässig (Vorbauten, Vordächer etc.) und müssen begrünt werden.

Für die Fassadengestaltung sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

Grünflächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Nicht überbaute bzw. befestigte Flächen sind daher entsprechend anzulegen. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind unzulässig.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen im Bereich von Zugängen und Stellplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Pro Wohneinheit werden 2 Stellplätze gefordert. Diese Festlegung entspricht der Lage im ländlichen Raum und den damit zusammenhängenden Mobilitätsanforderungen der Bevölkerung. Auch wenn sich die Situation des ÖPNV in den letzten Jahren deutlich verbessert hat, erfordern die Entfernungen zu Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie zu Einkaufsmöglichkeiten oftmals die Nutzung von mindestens zwei Pkws je Familie. Der Fahrbahnquerschnitt der Anliegerstraße lässt das Parken nicht zu, öffentliche Stellplätze stehen im näheren Umfeld des Plangebietes nicht zur Verfügung.

Niederspannungs-Freileitungen werden zum Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

6.5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das in der südlich verlaufenden Straße `Alter Ortsweg´ verlegt ist und in das Plangebiet hinein erweitert werden muss.

6.6 Regenwasserbewirtschaftung

Das Regenwasser muss flächig über Mulden zurückgehalten und versickert werden. Die Versickerung muss grundsätzlich über eine mind. 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen, die als Filter für Schwermetalle und andere Schadstoffe wirkt.

Dabei kann auf eine detaillierte Bemessung der Mulden verzichtet werden, wenn diese bei einer maximalen Anstautiefe von 0,30 m eine Fläche von mindestens 15 % der angeschlossenen Fläche aufweisen. Bei einer Dachfläche von 120 m² wären dies also 18 m² = 6 m³ Retentionsvolumen. Das Plangebiet weist auch bei kompakten Grundstückszuschnitten eine ausreichende Größe für die Anlage derartiger Mulden auf.

Entlang der Anliegerstraße ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Meersburg sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, so dass die Verlegung eines Regenwasserkanals möglich wird, an den alle erforderlichen Notüberläufe angeschlossen werden können.

Im Rahmen der weiteren Planungen ist zu prüfen, wie dieser Regenwasserkanal an den Graben angeschlossen werden kann, der entlang des nach Norden führenden Abschnitts der Straße `Alter Ortsweg´ verläuft.

7.0 Umweltbericht / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung / geschützte Arten

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet und der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen für das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut `Boden´ durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung sowie für das Schutzgut `Flora / Fauna‘ durch den Verlust der Wiesenfläche zu erwarten sind. Das Landschaftsbild ist durch die Lage am Ortsrand von Riedetsweiler und die umgebenden Nutzungen bereits vorbelastet.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Für das bilanzierte Eingriff-Ausgleichsdefizit in Höhe von 55.369 Biotopwertpunkten steht die die Ökokonto-Maßnahme `Extensivierung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einer Fettwiese und einem Schilfröhricht ´auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 422, Gemarkung Baitenhausen zur Verfügung.

Das Plangebiet wurde vom Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes ökologisch begutachtet. Zusammenfassend wird festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Die Begutachtung ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.