

**STADT MEERSBURG**

**BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"DROSTE - HÜLSHOFF - WEG"**

Fassung vom 28. Oktober 1997

Inhalt

Verfahrensvermerke  
Textteil 3 Seiten  
Örtliche Bauvorschriften 2 Seiten  
Begründung 10 Seiten  
Übersichtsplan M 1:10000  
Lageplan M 1 : 1000 mit Legende

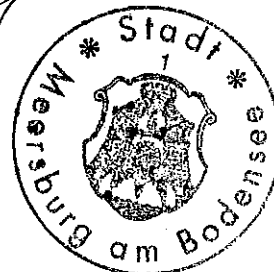
---

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats der Stadt Meersburg vom 28. Oktober 1997 überein.

Meersburg, 04.12.1997

*Tausendfreund*  
Bürgermeister  
Tausendfreund



**Angezeigt  
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB**

am 27.03.1998

Friedrichshafen, den  
27.05.1998  
Landratsamt  
Bodenseekreis



# STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

## BEBAUUNGSPLAN "DROSTE - HÜLSHOFF - WEG"

### TEXTTEIL

in der Fassung vom 28. Oktober 1997

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet 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. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

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

Je überbaubarer Grundstücksfläche dürfen maximal 200 m<sup>2</sup> überbaut werden. Bei bestehenden Gebäuden sind Ausnahmen gemäß dem Bestand zulässig.

Die oberste Gebäudekante darf max. 12,50 m über dem in der Liste zum Lageplan als Höhe ü.NN eingetragenen Wert für die Straßenhöhe liegen.

Die Aufstockung bisher eingeschossiger Nebengebäude ist ausnahmsweise zulässig, wenn die hierdurch entstehende Kubatur nicht mehr als 50 % der Kubatur des Hauptgebäudes beträgt.

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

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Die Baugrenzen verlaufen am Bestand orientiert um die bestehenden Gebäude.

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen zulässig, wenn die bauliche Struktur des Planungsgebiets erhalten bleibt und keine Störungen der städtebaulichen Ordnung eintreten.

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

Bisher unbebaute Flächen, die in die überbaubare Fläche bebauter Grundstücke einbezogen sind, dürfen überdacht werden. Eine weitergehende Bebauung muß mit transparenten Baumaterialien ausgeführt werden.

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

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den festgesetzten Flächen zulässig.

Bei bestehenden Stellplätzen sind Ausnahmen zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Ziff.6 BauGB)

Bei Wohngebäuden sind höchstens drei Wohnungen zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

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

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

Für das bisher unbebaute Grundstück Flurstück Nr. 1184 gelten folgende Festsetzungen.

- Die an der Nordgrenze befindliche Hecke ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- An der Südgrenze ist der westliche Obstbaum zu erhalten.
- Zusätzlich sind fünf hochstämmige Obstbäume alter, einheimischer Sorten zu pflanzen.
- Garagen sind mit begrünten Flachdächern zu errichten.

## II. Hinweise

Treten im Zuge der weiteren Planungen oder der Bauarbeiten geotechnische Fragen auf (z. B. zu Bodenkennwerten, zur Baugrubensicherung o.ä.) ist eine ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden zu berücksichtigen. Auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Bauarbeiten" des Amtes für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Friedrichshafen wird verwiesen.

Anfallender Baugrubenaushub ist so weit wie irgend möglich auf dem Baugrundstück selbst zur Geländegestaltung wieder einzubauen.

### Rechtsgrundlagen für den Textteil:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Bekanntmachung v. 8.12.1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Jan.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErIG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl.I S.622)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58)
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F.v. 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

## **STADT MEERSBURG, BODENSEEKRIS**

### **BEBAUUNGSPLAN "DR. HÜLSHOFF - WEG"**

#### **Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO für den Bebauungsplan i.d.F.v. 28. Oktober 1997**

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

Im Planungsbereich sind nur mehrseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 32° bis 48° zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen sind geringere Neigungen zulässig.

Ausnahmsweise sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie begrünt werden.

Bei bestehenden Gebäuden sind Ausnahmen zulässig.

Als Dachdeckung sind nur Ziegel und Betondachsteine in Rot- oder Brauntönen zulässig.

Die Wandhöhe wird als Abstand der in der Liste zum Lageplan je Grundstück eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut festgelegt. Sie darf max. 6,25 m betragen.

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

Unbebaute Grundstücksflächen sind von Versiegelungen freizuhalten.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

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

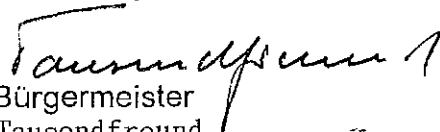
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung zwei geeignete Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze). Die je Wohnung erforderlichen Stellplätze (einschließlich Garagen) sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

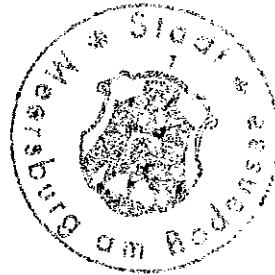
### Rechtsgrundlagen für die Örtlichen Bauvorschriften:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 8. August 1995 (GBl.S. 617)
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwVStellplätze) vom 16. April 1996 (GABl. v.3.Juni 1996 S.289)

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Meersburg vom 28. Oktober 1997 überein.

Meersburg, 04.12.1997

  
Bürgermeister  
Tausendfreund



Angezeigt  
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB

am 27.03.1998

Friedrichshafen, den  
27.05.1998  
Landratsamt  
Bodenseekreis

