

## **STADT MEERSBURG**

## **BODENSEEKREIS**

### **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET "SONNHALDE"**

**Fassung vom 21. Juni 2005**

Inhalt	Textteil	4 Seiten
	Begründung	4 Seiten
	Örtliche Bauvorschriften	2 Seiten
	Begründung	1 Seite
	Anlage 1 der Begründung	12 Seiten
	Anlage 2 der Begründung	3 Seiten
	Anlage 3 der Begründung	4 Seiten
	Anlage 4 der Begründung	2 Seiten
	Anlage 5 der Begründung	2 Seiten
	Übersichtsplan	M 1:10000
	Lageplan	M 1 : 500 mit Legende

---

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 20. September 2005 überein.

Meersburg, 28.09.2005

gez. Becker  
Bürgermeisterin

# STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET "SONNHALDE"

---

### TEXTTEIL in der Fassung vom 21. Juni 2005

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

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

Die in den Nutzungsschablonen des Lageplans eingetragenen Werte sind Höchstwerte für die Hauptgebäude. § 19 Abs. 4 bleibt unberührt.

Die Gebäudehöhe  $GH_{max}$  darf höchstens 13,50 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist dabei die im Lageplan eingetragene Bezugshöhe. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Dachfirstes oder der Dachbauten.

Die Wandhöhe  $WH_{max}$  darf höchstens 9,50 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist dabei die im Lageplan eingetragene Bezugshöhe, die sich an der Höhenlage der für das Grundstück maßgebenden Straße orientiert. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut.

##### 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 um maximal 2,0 m 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.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Unbebaute Grundstücksflächen sind von Versiegelungen freizuhalten.  
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

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

Bei Neubauten ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

## II. Hinweise

Innerhalb der Bauverbotszone können keine Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO zugelassen werden (Verkehrssicherheit) mit Ausnahme am Ort der Leistung (Betriebsstätte).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits 0,4-kV-Kabel und Freileitungsanlagen zur Versorgung der vorhandenen Gebäude sowie 20-kV-Kabel. Diese Versorgungseinrichtungen müssen erhalten bleiben.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Denkmalpflege, Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Soweit es sich bei Grundstücken, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, um Altlastenverdachtsflächen beziehungsweise um Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen handelt, ist bei Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen die untere Bodenschutzbehörde anzuhören.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt, untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig.

Wird bei Erschließungsarbeiten Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. durch Sperr-/Querriegel abzudichten.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse (relativ steile Hanglage) sind für etwaige Gebäudeneugründungen objektbezogene Baugrundberatungen durch ein privates Ingenieurbüro durchzuführen.

Die Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse in steiler Hanglage mit möglicher Hangentwässerung ist jeweils im Rahmen oben genannter objektbezogener Baugrund- und Gründungsuntersuchungen mit zu ermitteln.

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen alle grundsätzlichen Vorschriften gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" 3. Auflage, UVM 2001 berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden:

Der Bau von Erdwärmesonden bis in Teufenbereiche bis 350 m ist ohne zusätzliche hydrogeologische Stellungnahme dann möglich, wenn stets gewährleistet ist, dass ein Zufluss von der Erdoberfläche und ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss im Ringraum der Bohrungen durch eine Ringraumabdichtung sicher verhindert werden.

Bei tiefen Sonden muss beim Durchteufen der tertiären Schichtenfolgen in der Oberen Süßwassermolasse (tOS) mit gespannten Grundwasserstockwerken gerechnet werden.

Nicht auszuschließen sind in diesen Schichtenfolgen auch Gas-Indikationen oder sogar Gas-Austritte, deren Gefahrenpotenzial sorgfältig ermittelt werden muss. Der Dichtigkeitsnachweis der Ringraumverpressung ist hierfür und für den Grundwasserschutz von größter Bedeutung, da hier die Gefahr groß ist, dass über undichte Ringraumverfüllungen verschiedene Stockwerke miteinander kurzgeschlossen werden und eventuell oberflächennahe Verunreinigungen auch in tiefere Grundwasserstockwerke oder gegebenenfalls Gas-Austritte an die Oberfläche gelangen

Ist die Nutzung Grundwasser führender Horizonte geplant, bedarf es einer gesonderten hydrogeologischen Beurteilung.

Für diesen Bebauungsplan wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

### **Rechtsgrundlagen für den Textteil:**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG)

### **Ausfertigung**

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 20. September 2005 überein.

Ausgefertigt:

Meersburg, 28.09.2005

gez. Becker  
Bürgermeisterin

# **STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS**

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET "SONNHALDE"**

---

### **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN in der Fassung vom 21. Juni 2005**

#### **1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den bislang noch unbebauten Grundstücken und bei möglichen Ersatz- bzw. Um- und Anbauten sicherzustellen. Einzelfallregelungen über § 34 BauGB reichen nach heutigem Kenntnisstand nicht mehr aus, um Fehlentwicklungen zu verhindern.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, eine nicht standort- und situationsgerechte Bebauung zu verhindern. Dies gilt sowohl für Umbauten wie auch für mögliche Neu- und Ersatzbauten.

#### **2. Aussagen des Flächennutzungsplans**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3. Bestandsbeschreibung**

Die bestehende Bebauung umfasst im wesentlichen Wohnnutzung. Das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungseinheiten wie zum Beispiel Gastronomie, Beherbergungsbetriebe sind vorhanden. Einzelne Grundstücke des Bebauungsplangebietes sind nicht bebaut und als Grünland genutzt.

#### **4. Planungsbeschreibung**

##### **4.1 Anpassung an Ziele der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB)**

Den Zielen der Raumordnung wird mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprochen.

#### 4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Ziff.1 BauGB)

Der Bebauungsplan schafft Rahmenbedingungen, die die aktuellen Anforderungen erfüllen.

#### 4.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§1 Abs. 5 Ziff.2 BauGB)

Den Wohnbedürfnissen wird sowohl hinsichtlich der bestehenden wie auch der neu zulässigen Wohnnutzung im Rahmen der standortbedingten Gegebenheiten unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprochen.

#### 4.4 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§1 Abs. 5 Ziff.3 BauGB)

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, sind derartige Belange nicht berührt.

#### 4.5 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile / Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§1 Abs. 5 Ziff.4 BauGB)

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen wird ein Rahmen abgesteckt, der diesen Gesichtspunkten gerecht wird und dennoch Möglichkeiten der nutzungsmäßigen und baulichen Weiterentwicklung offen lässt.

#### 4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§1 Abs. 5 Ziff.5 BauGB)

Im Planungsgebiet sind derartige Belange nicht direkt berührt.

#### 4.7 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§1 Abs. 5 Ziff.6 BauGB)

Derartige Belange sind nicht berührt.

#### 4.8 Belange der Wirtschaft (verbrauchernahe Versorgung), der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung (§1 Abs. 5 Ziff.8 BauGB)

Landwirtschaft

Derartige Belange sind nicht berührt.

Forstwirtschaft

Derartige Belange sind nicht berührt.

Verkehr

Die Anbindung an das übergebietliche Erschließungssystem erfolgt über die „Sonnhalde“ und weitere bestehende Straßen.

#### 4.10 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 5 Ziff.9 BauGB)

Derartige Belange sind nicht gegeben.

#### 4.11 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen (§ 1 Abs. 5 Ziff.10 BauGB)

Sonstige städtebauliche Planungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

### **5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

#### 5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Störungen für die Nutzungsstruktur und das Ortsbild verhindert.

#### 5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB)

Derartige Eingriffe werden durch den Bebauungsplan nur in unerheblichem Maß ermöglicht.

### **6. Abwägung**

#### 6.1 Abwägungsentscheidung des Gemeinderates (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzung zur Art der Nutzung orientiert sich am Bestand und an den erschließungstechnischen Gegebenheiten. Eine andere Ausnutzung als für Wohnzwecke und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen sind auf den Grundstücken grundsätzlich nicht möglich.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich auch für unbebaute Flächen am Bestand.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe orientieren sich an den topografischen Verhältnissen und der Fernwirkung des Planungsbereichs.

Die topografischen und derzeit bestehenden grundstücksbezogenen Randbedingungen (es handelt sich überwiegend um schmale, jedoch tiefe Grundstücke in relativ steiler Hanglage) lassen eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke nicht zu. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der eingeschränkten Erschließung, ist eine weitere Nutzungs- und damit bauliche Verdichtung nicht möglich.

Die getroffenen Festsetzungen stellen einen Kompromiss zwischen dem öffentlichen Interesse nach Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild und dem privaten Interesse nach angemessener Ausnutzung der Baugrundstücke dar.

## 6.2 Erschließung

Die Straße „Sonnhalde“ wird mit einer durchgehenden Breite von 4,75 m festgesetzt. Damit ist die Zufahrt für Notdienste gewährleistet und ein dem Verkehrsaufkommen entsprechender Begegnungsverkehr möglich.

## 6.3 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (§ 1a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB)

Derartige Belange sind nicht gegeben.

Trochtelfingen, 21. Juni 2005

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 20. September 2005 zugrunde.

Meersburg, 28.09.2005

gez. Becker  
Bürgermeisterin

# **STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS**

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET "SONNHALDE"**

---

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 Abs. 7 LBO FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN in der Fassung vom 21. Juni 2005**

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

Im Planungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 28 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.

Bei der Farbgebung der Fassaden sind nur helle Farbtöne und für die Dacheindeckung Rot- und Brauntöne zulässig.

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

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung zwei geeignete Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze).

#### **3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO)**

Im Planungsgebiet sind auf den Baugrundstücken Zisternen zur Gartenbewässerung sowie zur Brauchwassernutzung herzustellen.

### **Rechtsgrundlage für die Örtlichen Bauvorschriften:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 8. August 1995 (Gbl.S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl.S.760)
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwVStellplätze) vom 16. April 1996 (GABl.S.289)

### **Ausfertigung**

Der textliche Inhalt dieser Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 20. September 2005 überein.

Ausgefertigt:

Meersburg, 28.09.2005

gez. Becker  
Bürgermeisterin

# **STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS**

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET "SONNHALDE"**

---

### **BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN in der Fassung vom 21. Juni 2005**

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

Gemäß §74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO wird die Anzahl der Stellplätze geregelt.

Die Erhöhung auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit ist gerechtfertigt, da im öffentlichen Straßenraum keine Parkierungsflächen bereitstehen und das Gebiet über den öffentlichen Personen-Nahverkehr nicht ausreichend versorgt wird.

Die Situation im ländlichen Raum mit starken Pendlerströmen und ortsfernem Kultur- und Freizeitangebot erfordert einen starken PKW-Besatz, der durch die Familiengrößen noch verstärkt wird.

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

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

Trochtelfingen, 21. Juni 2005

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 20. September 2005 zugrunde.

Meersburg, 28.09.2005

gez. Becker  
Bürgermeisterin

# STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET "SONNHALDE"

---

### ANLAGE 1 DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN in der Fassung vom 21. Juni 2005

Abwägungsentscheidung nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

#### BEBAUUNGSPLAN

##### Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 27. September 2002 wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange ging keine Stellungnahme ein.

- **Deutsche Telekom AG**
- **Staatliches Vermessungsamt**
- **Staatliches Vermögens- und Bauamt**
- **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**
- **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See**

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

- **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Markdorf**  
Schreiben vom 1. Oktober 2002
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Sigmaringen, Amt für Arbeits- u. Umweltschutz**  
Schreiben vom 16. Oktober 2002
- **Gewässerdirektion Donau / Bodensee Bereich Ravensburg**  
Schreiben vom 22. Oktober 2002

**Anregung:**

Mit Schreiben vom 2. Oktober nimmt das **Straßenbauamt Überlingen** Stellung.

Es teilt zunächst mit, dass entlang der B 33 durchgehend eine Baulinie im Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand festzusetzen ist. Für die innerhalb der Bauverbotszone bestehenden Gebäude besteht Bestandsschutz bis zum Ablauf der Nutzungsdauer der Gebäude.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Der Schutzstreifen wird eingetragen.

**Anregung:**

Des Weiteren bittet das Straßenbauamt in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach innerhalb der Bauverbotszone keine Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO zugelassen werden können (Verkehrssicherheit) mit Ausnahme am Ort der Leistung (Betriebsstätte).

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Der Hinweis wird aufgenommen.

**Anregung:**

Ferner weist das Straßenbauamt darauf hin, dass unmittelbare Zufahrten zu anliegenden Grundstücken von der B 33 wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet werden. Ausgenommen sind die bestehenden Zufahrten an der Tankstelle und den Anwesen Mayer und Mohr. Dieses Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan entlang der B 33 durch das entsprechende Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 darzustellen.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Das Zufahrtsverbot wird eingetragen.

**Anregung:**

Abschließend teilt das Straßenbauamt mit, dass an den beiden Tankstellenzufahrten folgende Sichtfelder nach RAS-K-1-88 festzulegen sind.

$T = 3 \text{ m}$ ,  $L = 70 \text{ m}$ ,  $V_{85} = 50 \text{ Km/h}$ , Anfahrtsichtweite

Sie sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und dort mit dem Planzeichen der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 zu kennzeichnen.

Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Die Sichtfelder und die textliche Festsetzung werden aufgenommen.

**Anregung:**

Mit Schreiben vom 11. Oktober 2002 teilt die **EnBW Regional AG** mit, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits 0,4-kV-Kabel- und Freileitungsanlagen zur Versorgung der vorhandenen Gebäude sowie 20-kV-Kabel befinden. Diese Versorgungseinrichtungen müssen erhalten bleiben.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

**Anregung:**

Mit Schreiben vom 14. Oktober 2002 bittet das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg in den Textteil des Bebauungsplanes nachrichtlich folgenden Text zu übernehmen.

“Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Der Hinweis wird aufgenommen.

**Anregung:**

Mit Schreiben vom 24. Oktober 2002 nimmt das **Landratsamt Bodenseekreis** Stellung.

Zunächst wird festgestellt, dass die Regenwasserbehandlungsanlagen derzeit nicht nach dem Stand der Technik betrieben werden. Die gesamte Abwasserbeseitigung der Stadt Meersburg bedarf einer Überrechnung nach den Vorgaben des ADV-Arbeitsblattes A128. Die sich aus der Überrechnung ergebenden Drosselwassermengen sind daraufhin beim Betrieb der Regenüberlaufbecken zu berücksichtigen.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Der Sachverhalt ist bei der Stadt bekannt. Er hängt nicht ursächlich mit dem Bebauungsplan zusammen.

**Anregung:**

Es teilt mit, dass im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sehr große Baufelder („Baustreifen“) festgesetzt sind. Der Umfang der baulichen Entwicklung wird insbesondere durch die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Bestimmung der Bauweise festgesetzt. Angesichts der teils sehr großen Grundstücke erscheint dem Landratsamt das daraus resultierende Bauvolumen sehr hoch dimensioniert; eine hinreichende Beurteilung und Auseinandersetzung mit dieser Frage ist dem Landratsamt mangels genauer Grundstücksgrößen jedoch nicht möglich.

Das Landratsamt bittet daher um eine eindeutige Aussage in der Begründung des Bebauungsplanes, dass sich alle baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des § 34 BauGB bewegen und daher mit Hinweis auf § 21 BNatschG keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Des Weiteren bittet das Landratsamt um Überprüfung, ob es angesichts der teilweise sehr exponierten Lage nicht sinnvoll wäre, die bauliche Entwicklung durch die Festsetzung einzelner Baufelder zu konkretisieren.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl mit 0,25, maximaler Gebäude- und Traufhöhe sowie der offenen Bauweise lassen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen keine Überdimensionierung zu.

**Anregung:**

Ferner regt das Landratsamt an, zur Steuerung der baulichen Entwicklung auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen zu regeln. Darüber hinaus ist das Landratsamt der Auffassung, dass die wesentlichen Freiflächen, beispielsweise die Kuppenbereiche des Grundstücks Flurstück Nr. 578 sowie die steilen Hangbereiche zwischen den Bauzeilen durch Festsetzungen als Grünflächen gesichert werden sollten.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Es wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Zur Festsetzung als Grünflächen wird auf die Stellungnahme bei privaten Anregungen verwiesen.

**Anregung:**

Das Landratsamt teilt mit, dass es die Festsetzung in Ziffer 8. des Textteils für wenig sinnvoll hält, da ein Bestandsplan für vorhandene Gehölze fehlt und die Festsetzung daher nicht überprüfbar ist.

Sofern ein Bestandsplan nicht gewünscht wird, sollten konkrete Pflanz- und Erhaltungsgebote zur Gestaltung des Gebietes festgesetzt werden. Dies gilt insbesondere für die Flächen mit über den Bestand hinausgehenden Entwicklungsmöglichkeiten.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Der Aufwand für einen Bestandsplan ist wohl zu groß. Das Erhaltungsgebot wird gestrichen. Für neu zu bebauende Flächen gilt die Neubauregelung.

**Anregung:**

Das Landratsamt empfiehlt den Bau von Zisternen zur Gartenbewässerung sowie zur Brauchwassernutzung.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Eine derartige Bestimmung wird aufgenommen.

**Anregung:**

Soweit es sich bei einbezogenen Grundstücken um Altlastenverdachtsflächen beziehungsweise Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen handelt (z. B. Grundstück Flurstück Nr. 541, Teil der Tankstelle) regt das Landratsamt an, diese zu kennzeichnen und in den Unterlagen darauf hinzuweisen, dass bei Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen die untere Bodenschutzbehörde anzuhören ist.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Die Kennzeichnung erfolgt, der Hinweis wird aufgenommen.

**Anregung:**

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt, untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig.

Wird bei Erschließungsarbeiten Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. durch Sperr-/Querriegel abzudichten.

Das Landratsamt regt an, entsprechende Hinweise in die Planunterlagen aufzunehmen.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Die Hinweise werden aufgenommen.

**Anregung:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Flächen mit landwirtschaftlicher Sonderkulturnutzung. Auf diesen Flächen besteht die Besorgnis von nutzungsbedingten Schadstoffanreicherungen durch Schwermetalle, Pflanzenschutzmittel und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen.

Um die Gesundheit der künftigen Bewohner nicht zu gefährden und um die schadlo- se und sinnvolle Wiederverwendung beziehungsweise ordnungsgemäße Entsorgung von anfallendem (insbesondere von eventuell belastetem) Erdaushubmaterial zu ge- währleisten, empfiehlt das Landratsamt eine fachkundigen Gutachter mit den ent- sprechenden Bodenuntersuchungen zu beauftragen.

Spätestens mit dem Bauantrag sind die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen mit Wiederverwendungs- beziehungsweise Entsorgungskonzept für anfallenden Erdaus- hub zur Beurteilung erforderlich. Das Landratsamt bittet daher, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen:

“Bauvorhaben auf Flächen mit landwirtschaftlicher Sonderkulturnutzung sind mit dem Bauantrag die Ergebnisse der erforderlichen Bodenuntersuchungen incl. Wiederver- wendungs- und Entsorgungskonzept für Erdaushub zur Beurteilung vorzulegen. Das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis ist im Bauan- tragsverfahren zu beteiligen.”

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Der Hinweis wird aufgenommen.

**Anregung:**

Das Landratsamt weist darauf hin, dass sich textliche und zeichnerische Bezeich- nungen nicht widersprechen sollten und bittet um Angleichung der Benennungen “Gebäudehöhe GH max.” (Nutzungsschablone, Legende) und “Firsthöhe FH max.” (Ziffer 2. des Textteils).

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Die Korrektur erfolgt.

**Anregung:**

Im Hinblick auf die noch durchzuführende öffentliche Auslegung und die durch Ge- setz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 20. Juli 2001 (BGBl. I. S. 1950 ff.) geänderten Erfordernisse an die Form der öffentlichen Bekanntmachung verweist das Land- ratsamt abschließend auf § 3 Abs. 2, Satz 2, 2. Halbsatz BauGB (neu).

**Anregung:**

Mit Schreiben vom 11. November 2002 nimmt das **Landesamt für Geologie, Roh- stoffe und Bergbau Baden-Württemberg** Stellung.

Es empfiehlt, aufgrund der topographischen Verhältnisse (relativ steile Hanglage), für etwaige Gebäudeneugründungen objektbezogene Baugrundberatungen durch ein privates Ingenieurbüro.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Der Hinweis wird aufgenommen.

**Anregung:**

Des Weiteren regt das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg an, die Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse in steiler Hanglage mit möglicher Hangentwässerung jeweils im Rahmen oben genannter objektbezogener Baugrund- und Gründungsuntersuchungen mit zu ermitteln.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Der Hinweis wird aufgenommen

**Anregung:**

Ferner teilt das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg mit, dass hinsichtlich der Gewinnung von Erdwärme – für Heiz- und/oder Kühlanlagen – mittels Erdwärmesondenanlagen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen jedoch alle grundsätzlichen Vorschriften gemäß dem “Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden” 3. Auflage, UVM 2001 sowie folgende Hinweise berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden:

- Der Bau von Erdwärmesonden bis in Teufenbereiche bis 350 m ist ohne zusätzliche hydrogeologische Stellungnahme dann möglich, wenn stets gewährleistet ist, dass ein Zufluss von der Erdoberfläche und ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss im Ringraum der Bohrungen durch eine Ringraumabdichtung sicher verhindert werden.
- Bei tiefen Sonden muss beim Durchteufen der tertiären Schichtenfolgen in der Oberen Süßwassermolasse (tOS) mit gespannten Grundwasserstockwerken gerechnet werden.
- Nicht auszuschließen sind in diesen Schichtenfolgen auch Gas-Indikationen oder sogar Gas-Austritte, deren Gefahrenpotenzial sorgfältig ermittelt werden muss. Der Dichtigkeitsnachweis der Ringraumverpressung ist hierfür und für den Grundwasserschutz von größter Bedeutung, da hier die Gefahr groß ist, dass über undichte Ringraumverfüllungen verschiedene Stockwerke miteinander kurzgeschlossen werden und eventuell oberflächennahe Verunreinigungen auch in tiefere Grundwasserstockwerke oder gegebenenfalls Gas-Austritte an die Oberfläche gelangen

Ist die Nutzung Grundwasser führender Horizonte geplant, bedarf es einer gesonder-  
ten hydrogeologischen Beurteilung.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Auf die Vorschriften wird hingewiesen.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

In der Zeit vom 14. Oktober 2002 bis 28. Oktober 2002 wurde der Bebauungsplan  
“Sonnhalde” zum Zweck der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt.

**Anregung:**

Jeweils mit Schreiben vom 8. November 2002 bringt Herr Dipl.-Ing. Piet van Meerendonk, Freier Architekt, für die Eigentümer

- **Hermann Löhle** (Grundstück Flst.Nr.. 578)
- **Frau Mayer-Bartsch** (Grundstück Flst.Nr. 541 und 542/1) sowie
- **Herr Richard Arnegger** (Grundstück Flst.Nr. 575)

die Anregung vor, auf o.g. Grundstücken das Baufenster entsprechend der von ihm  
beigelegten Lageplanskizzen zu erweitern.

**Planerische Stellungnahme:**

Wenn diesen Anregungen stattgegeben wird, hat dies die nahezu vollständige Be-  
bauung der betreffenden Grundstücke zur Folge. Dies war bislang nicht Planungs-  
ziel. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass auf den nordwestlich angrenzen-  
den Grundstücken bereits eine Bebauung dieses Innenbereiches erfolgt ist. Wenn  
den Anregungen gefolgt wird, hat dies insbesondere bei Grundstücksteilungen ver-  
mutlich eine sehr starke Verdichtung der Bereiche zur Folge. Differenzierte Aussagen  
zu überbaubaren Grundstücksflächen sind allerdings nicht zu machen. Es wäre des-  
halb zu überprüfen, ob der Bereich zwischen Sonnhalde und Kronenstraße nicht ge-  
nerell aus dem Bebauungsplan herausgenommen wird und sämtliche Bauvorschriften  
dort dem § 34 Baugesetzbuch unterworfen werden.

Dies gilt auch für die Mischgebietsfläche, die infolge ihrer bestehenden diffusen Be-  
bauung ebenfalls nicht unbedingt für eine Bebauungsplanung geeignet ist. Hier wäre  
zu überprüfen, ob lediglich der Grundstücksstreifen entlang der Sonnhalde im Gel-  
tungsbereich des Bebauungsplanes verbleibt.

**Abwägung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den vorstehenden  
Aussagen geändert.

**Anregung:**

Mit Schreiben vom 9. November 2002 bringt **Frau Jutta Löhle**, Eigentümerin des  
Grundstücks Flst.Nr. 556, Lindenweg 9, folgende Einwendungen vor.

1. Die nach BauNVO zulässige GRZ von 0,4 wurde fast halbiert und entspricht bestenfalls dem Begriff „Kleinsiedlungsgebiet“ WS. Der in der Begründung unter Punkt 6.1 Abs. 6 genannte „Kompromiss“ ist nirgendwo ersichtlich. Die gravierende Einschränkung der Nutzung widerspricht der staatlichen Vorgabe nach Bebauungsverdichtung, um Baulandvergeudung zu verhindern.
2. Die Baugrenzen wurden so eng an den bestehenden Gebäuden gezogen, dass eine vernünftige Erweiterung nicht möglich ist.
3. Die Planunterlagen geben keine Auskunft über die Behandlung bestehender Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen (Erweiterung bzw. Neubau)
4. Die durch Baugrenzen fixierte Ausnutzung des Baugrundstückes GRZ reicht von 0,20 bis 0,40. Es ist nicht einzusehen, weshalb diejenigen, die ihre Grundstücksausnutzung bisher an der untersten Grenze hatten, nun „nicht bebaubare Flächen“ für die Nachbarn „opfern“ sollen.

Bezogen auf ihr Grundstück Flst.Nr. 556, Lindenweg 9, fordert Frau Löhle daher folgendes.

1. Die festgesetzte BZH wird der Höhenschichtung angepasst. Sie beträgt derzeit 452 üNN, die der Nachbarn 453 üNN und 454 üNN, obwohl alle Gebäude auf derselben Höhenschichtlinie liegen. Die Aussage in der Bezeichnung unter Punkt 6.1 Abs. 4 wird hier widerlegt.
2. Die Baugrenzen werden so gestaltet, dass die Ausnutzungszahl GRZ unter Berücksichtigung des § 19 BauNVO das zulässige Maß erreichen kann und nicht schon im Ansatz jede bauliche Erweiterung unmöglich macht. Im vorliegenden Entwurf ist dies bestenfalls bis 0,20 möglich, wobei die erfassten Grenzabstände noch nicht berücksichtigt sind.
3. Bei der Straßenerweiterung „Sonnhalde“ werden auch die Grundstücke nördlich der Straße einbezogen.

### **Planerische Stellungnahme:**

Die Bezeichnung „Bebauungsplan“ setzt nicht voraus, dass Festsetzungen getroffen werden, die Tür und Tor für bauliche Entwicklungen öffnen. Im vorliegenden Fall ist erklärtes Ziel der Planung die bestehende Bebauung festzuschreiben und als Maßstab für neu bebaubare Flächen zu nehmen.

In dem Bereich zwischen Sonnhalde und Lindenstraße ist eine bauliche Ausdehnung in Nord/Süd-Richtung nicht städtebauliches Ziel. In Ost/West-Richtung bestehen auch für das Grundstück von Frau Löhle entsprechende Möglichkeiten.

Wenn Korrekturen an den Baugrenzen vorgenommen werden, so muss dies generell geschehen. Das bedeutet, dass erklärt werden muss, ob in Nord/Süd-Richtung entsprechende bauliche Erweiterungen zugelassen werden sollen. Im Hinblick auf die Stellungnahme des Landratsamtes und die gegebene topographische Situation ist dies sicherlich nicht oder nur sehr bedingt wünschenswert.

Die Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,25 verfolgt das ähnliche Ziel. Nicht zuletzt im Hinblick auf mögliche Grundstücksteilungen ist es städtebaulich nicht sinnvoll, die Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festzusetzen. In diesem Zusammenhang von Enteignung zu sprechen, verkennt die gegebene Situation. Sicherlich ist mit dem Bebauungsplan, der sich am Bestand orientiert, auch keine Wertminderung hinsichtlich der Bodenpreise verbunden.

Zu den Anregungen von Frau Löhle, die sie selbst als Forderungen definiert, ist folgendes zu sagen. Eine Anpassung der unteren Bezugshöhe an die Nachbarnfestsetzungen ist denkbar. Eine Festsetzung mit 453,50 üNN ist auch im Hinblick auf das oben liegende Grundstück vertretbar.

Die Baugrenzen werden nicht so gestaltet wie die GRZ dies ermöglicht. Es ist höchststrichterlich festgestellt, dass Baugrenzen und Grundflächenzahl Festsetzungen mit unterschiedlicher Zielrichtung sind. Hier ist keine Übereinstimmung notwendig. Dies gilt auch für die festgesetzte GRZ von 0,25. Allerdings kann, die entsprechende Entscheidung des Gemeinderates vorausgesetzt, die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt werden, dass die 0,25 je Grundstück erreicht werden können. Dabei ist zu beachten, dass bei der Grundflächenzahl auch Versiegelungen und Bauten außerhalb der Baugrenzen mit eine Rolle spielen. In sofern wird vorgeschlagen, eher auf die Tiefe des Baustreifens abzuheben. Dieser sollte mindestens 15 m tief sein. Dies ist bislang nicht an allen Stellen des Bebauungsplanes der Fall. Eine entsprechende Korrektur der festgesetzten Baugrenzen wäre dann vorzunehmen.

Die für die Straßenerweiterung der Sonnhalde notwendige Fläche, die bislang ausschließlich zu Lasten der südlich der Sonnhalde liegenden Grundstücke festgesetzt ist, kann selbstverständlich auf die Grundstücke nördlich mit verteilt werden. Dies ist jedoch nur in sofern möglich, als diese Grundstücke auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

#### **Abwägung:**

Den Anregungen von Frau Löhle wird im vorgenannten Sinn stattgegeben. Das heißt, dass die Bezugshöhe angepasst und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend erweitert wird. Die Festsetzung zur GRZ bleibt unverändert. Eine Ausdehnung der Straßenerweiterung auf die nördlich der Sonnhalde gelegenen Grundstücke ist bei Veränderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend Abwägungsvorschlägen zu anderen Anregungen nicht möglich. Eine Ausdehnung auf die nördlich gelegenen Flächen ist bisher auch deshalb nicht erfolgt, weil die Friedhofsmauer damit tangiert wäre. Diese kann als Bestandteil des Kulturdenkmals nicht verändert werden. Deshalb muss die Straßenerweiterung zu Lasten der südlich der Sonnhalde gelegenen Grundstücke gehen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 27. September 2002 wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Bis zum Fristablauf am 28. Oktober 2002 ging von folgenden Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahme ein.

- **Deutsche Telekom AG**
- **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg**
- **Staatliches Vermessungsamt**
- **Staatliches Vermögens- und Bauamt**
- **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**
- **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See**

Keine Anregungen / Einwendungen zu den Örtlichen Bauvorschriften haben folgende Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

- **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Markdorf**  
Schreiben vom 1. Oktober 2002
- **Straßenbauamt Überlingen**  
Schreiben vom 2. Oktober 2002
- **EnBW Regional AG**  
Schreiben vom 11. Oktober 2002
- **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg**  
Schreiben vom 14. Oktober 2002
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Sigmaringen**  
**Amt für Arbeits- u. Umweltschutz**  
Schreiben vom 16. Oktober 2002
- **Gewässerdirektion Donau / Bodensee Bereich Ravensburg**  
Schreiben vom 22. Oktober 2002

### **Anregung:**

Mit Schreiben vom 24. Oktober 2002 nimmt das **Landratsamt Bodenseekreis** Stellung.

Es regt an, angesichts der teilweise weiten Einsehbarkeit des Plangebietes konkrete Regelungen zur Fassadengestaltung (z. B. Materialien, Farben) zu treffen.

### **Planerische Stellungnahme:**

Infolge der bislang anzutreffenden Vielzahl von Materialwahl und Farbgestaltung sind Rahmensetzungen nur schwer möglich. Es sollte jedoch festgesetzt werden, dass bei der Farbgebung der Fassaden nur helle Farbtöne und für die Dacheindeckung Rot- und Brauntöne zulässig sind.

**Abwägung:**

Der Anregung wird im vorgenannten Sinn stattgegeben.

**Anregung:**

Des Weiteren teilt das Landratsamt mit, dass es sich bei der Regelung in Ziffer 2. (fälschlicherweise dazu auf § 74 Abs. 1 Ziffer 5 LBO gestützt) um eine ökologische Maßnahme zum Schutz des Bodens handelt, welche gegebenenfalls auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bei den planungsrechtlichen Festsetzungen festzuschreiben ist.

**Planerische Stellungnahme:**

Der Anregung wird stattgegeben.

**Abwägung:**

Die Bestimmung, unbebaute Grundstücksflächen von Versiegelungen freizuhalten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, wird den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß Baugesetzbuch, gestützt auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch, zugeordnet. Damit entfällt die Ziffer 2 der Örtlichen Bauvorschriften. Die Ziffer 3 wird Ziffer 2.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

In der Zeit vom 14. Oktober 2002 bis 28. Oktober 2002 wurden die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sonnhalde“ zum Zweck der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt.

# STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET "SONNHALDE"

---

### ANLAGE 2 DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN in der Fassung vom 21. Juni 2005

**Abwägungsentscheidung nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 BauGB) und Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

#### **BEBAUUNGSPLAN**

##### Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 24. Januar 2003 wurden die Träger öffentlicher Belange von dieser Auslegung benachrichtigt.

Bis zum Fristablauf am 4. März 2003 ging von folgenden Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahme ein:

- **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Amt für Arbeits- und Immissionsschutz**
- **EnBW Regional AG, Regionalzentrum Heuberg-Bodensee**
- **Deutsche Telekom AG**
- **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg**
- **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg**
- **Staatliches Vermessungsamt**
- **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**
- **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See**

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen / Einwendungen:

- **Straßenbauamt Überlingen**  
(Schreiben vom 27. Januar 2003)
- **Gewässerdirektion Donau / Bodensee, Bereich Ravensburg**  
(Schreiben vom 6. Februar 2003)
- **Staatliches Vermögens- und Hochbauamt Ravensburg**  
(Schreiben vom 25. Februar 2003)

Mit Schreiben vom 20. Februar 2003 nimmt das **Landratsamt Bodenseekreis** Stellung.

**Anregung:**

Es stellt zunächst fest, dass in der Begründung eine eindeutige Aussage zu Ziffer C. I. 1. ihrer Stellungnahme vom 24. Oktober 2002 wiederum nicht erfolgt ist.

**Planerische Stellungnahme/Abwägung:**

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl mit 0,25 maximaler Gebäude- und Traufhöhe sowie der offenen Bauweise lassen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen keine Überdimensionierung zu. Zu diesen Festsetzungen werden somit keine weiteren Beschränkungen mehr benötigt, um einer Überdimensionierung vorzubeugen.

**Anregung:**

Des Weiteren bedauert das Landratsamt, dass angesichts der einsehbaren Lage des Plangebietes nur ein Standardpflanzgebot von einem Laubbaum je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt ist und Erhaltungsgebote gänzlich fehlen.

**Planerische Stellungnahme/Abwägung:**

Das Standardpflanzgebot von einem Laubbaum je 200 m<sup>2</sup> bleibt bestehen. Der Aufwand für einen Bestandsplan ist zu groß. Daher wird weiterhin auf das Erhaltungsgebot verzichtet.

**Anregung:**

Das Landratsamt weist darauf hin, dass der Übersichtsplan in seiner Abgrenzung des Plangebietes nicht den geänderten Plangrenzen im Rechtsplan entspricht. Es wird angeregt, den Übersichtsplan entsprechend anzupassen.

**Planerische Stellungnahme/Abwägung:**

Der Anregung wird stattgegeben. Der Übersichtsplan wird entsprechend angepasst.

**Anregung:**

Das Landratsamt regt an, in Ziffer I. 1.1, Satz 1 die Rechtsgrundlage (§ 4 BauNVO) noch anzugeben.

**Planerische Stellungnahme/Abwägung:**

Der Anregung wird stattgegeben.

**Anregung:**

Das Landratsamt teilt mit, dass der Begriff TH (Traufhöhe) in der Praxis immer wieder zu Auslegungsproblemen führt. Es wird daher angeregt, den Begriff TH (Traufhöhe) durch den Begriff WH (Wandhöhe nach § 5 LBO) zu ersetzen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Höhen und Dachneigungen 3-geschossige Gebäude + Kniestock mit ca. 1,25 m zulassen (ab Bezugshöhe).

**Planerische Stellungnahme/Abwägung:**

Der Anregung den Begriff TH (Traufhöhe) durch den Begriff WH (Wandhöhe ) zu ersetzen wird stattgegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Zu den Örtlichen Bauvorschriften wurden keine Anregungen / Einwendungen vorgebracht.

**Bürgerbeteiligung**

**Anregung**

Zur Änderung des Bebauungsplangebiets nimmt **Frau Christa Bartsch** Stellung (Schreiben vom 24. Februar 2004).

Das Grundstück mit der Flst.Nr. 541/1, welches mit einem Baufenster versehen ist, sollte aus dem Entwurf herausgenommen werden, da das Grundstück zu ihrem landwirtschaftlichen Betrieb gehört und zum wirtschaftlichen Erhalt unabdingbar sei. Eine Ausweisung als Bauland sei unsinnig, da es für die nächsten 20 -25 Jahre als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

Sie bittet darum, den Bebauungsplan Entwurf zu ändern.

**Planerische Stellungnahme/Abwägung:**

Der Bebauungsplan sieht ein Mischgebiet vor und möchte die Fläche an dieser Stelle im Interesse der städtebaulichen Entwicklung bebaubar machen.

Die Nähe zur bestehenden Wohnbebauung wird für den landwirtschaftlichen Betrieb auf Dauer problematisch, da Abstandsflächen zum Bestand wie auch zur Neubebauung einzuhalten sind.

Eine Festsetzung zur Bebaubarkeit dieser Fläche bedeutet im Übrigen keinen Bauzwang.

# STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET "SONNHALDE"

---

### ANLAGE 3 DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN in der Fassung vom 21. Juni 2005

**Abwägungsentscheidung nach erneuter Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und erneuter Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

#### BEBAUUNGSPLAN

##### Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 25. Oktober 2004 bis 26. November 2004 wurde die 2. öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Sonnhalde“ durchgeführt.

Mit Schreiben vom 18. Oktober 2004 wurden die Träger öffentlicher Belange informiert.

##### **Träger öffentlicher Belange**

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein:

- **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Markdorf**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Amt für Arbeits- und Immissionschutz**
- **EnBW Regional AG Regionalzentrum Heuberg-Bodensee**
- **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau B.-W.**
- **Landesdenkmalamt B.-W. Außenstelle Tübingen**
- **Staatliches Vermessungsamt**
- **Staatliches Vermögens- und Bauamt Ravensburg-Weingarten**
- **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See**

Die **Gewässerdirektion Donau/Bodensee** äußert keine Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan (Schreiben vom 28. Oktober 2004)

Die **Bodensee-Wasserversorgung** erhebt keine Einwände gegen den Bebauungsplan (Schreiben vom 29. Oktober 2004)

Das **Straßenbauamt Überlingen** äußert keine Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan (Schreiben vom 9. November 2004)

Die **Deutsche Telekom AG** nimmt Stellung mit Schreiben vom 18. Oktober 2004.

#### **Anregung**

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich.

Eine unterirdische Versorgung ist dann möglich, wenn in vertrauensvoller Kooperation mit der Deutschen Telekom AG durch Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen andere Versorgungsträger eine ausreichende Kostenreduzierung erreicht werden kann.

#### **Planerische Stellungnahme / Abwägung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die **Landratsamt Bodenseekreis** nimmt Stellung mit Schreiben vom 19. November 2004.

#### **Anregung**

In Ziffer I.7. der planungsrechtlichen Festsetzungen wird als Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB genannt. Es handelt sich doch lediglich um Pflanzgebote, weshalb angeregt wird, auf § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu verzichten.

#### **Planerische Stellungnahme / Abwägung**

Der Anregung wird statt gegeben.

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Zu den Örtlichen Bauvorschriften wurden keine Anregungen / Einwendungen vorgebracht.

#### **Bürgerbeteiligung**

Von privater Seite gingen folgende Stellungnahmen ein.

#### **Anregung**

Mit Schreiben vom 19. November 2004 erhebt **Jutta Löhle** Einspruch gegen den Bebauungsplan.

Sie verweist zunächst auf ihr Schreiben vom 9. November 2002, welches sie uneingeschränkt aufrechterhalten möchte. Insbesondere sei nicht nachvollziehbar, wie Nachbargrundstücke im überbaubaren Bereich wesentlich höher ausgestattet sind, als dies für ihr Grundstück Nr. 556 vorgesehen ist. Nicht einmal unter Vernachlässigung der Grenzabstände sei dies bis zu der ausgewiesenen GRZ von 0,25 möglich.

Frau Jutta Löhle stellt daher den Antrag, ihre bergseitige Baugrenze um mindestens fünf Meter nach oben zu verlagern. Der verbleibende Mittelgrünstreifen sei dann immer noch wesentlich tiefer, als dies auf der Nordwestseite vorgesehen ist.

### **Planerische Stellungnahme / Abwägung**

Die Anregungen von Frau Löhle wurden bereits in einer früheren Sitzung des Gemeinderates bei einem früheren Planungsstadium abgewogen.

Neu ist ihre jetzt definierte Forderung die bergseitige Baugrenze um fünf Meter nach oben zu verlagern.

Bislang war planerisches Ziel, keine Ausdehnung in Richtung Südwest / Nordost zuzulassen. Deshalb wurden die Baugrenzen dort relativ eng am Bestand orientiert.

Wenn jetzt dem Wunsch von Frau Löhle stattgegeben wird, bedeutet dies einen Einzelfall aufgrund der Grundstücksgegebenheiten.

Das Grundstück von Frau Löhle ist in diesem Bereich das einzige, bei dem die Grundstücksgrenze deutlich oberhalb, das heißt nordöstlich der festgesetzten Baugrenze liegt. In den benachbarten Fällen sind die an der Sonnhalde gelegenen Grundstücke wesentlich tiefer als das Grundstück Sonnhalde 14.

In sofern wird dem Wunsch von Frau Löhle städtebaulich nichts entgegen gehalten. Diese Baugrenze wird entsprechend verschoben.

### **Anregung**

**Frau Christa Bartsch** nimmt telefonisch Stellung (Telefonat vom 25. November 2004)

Sie möchte, dass ihr Grundstück Fl. Nr. 541 aus dem Bebauungsplanbereich herausgenommen werden soll. Frau Bartschs Grundstück soll weiterhin landwirtschaftliche Fläche bleiben. Wie schon im Schreiben vom 30. Oktober 2003 dargelegt, schließt sie mittels Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Meersburg eine Bebauung dieses Grundstücks mindestens für die nächsten 15 bis 20 Jahre aus.

### **Planerische Stellungnahme / Abwägung**

Hinsichtlich der bislang als gemischte Baufläche mit einem entsprechenden Baustreifen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche, wurden aufgrund der Einwände von Frau Bartsch Überlegungen in mehrere Richtungen angestellt.

Einmal wurde überlegt, die besagte Fläche als landwirtschaftliche Fläche im Bebauungsplan festzusetzen. Dies macht jedoch keinen Sinn und läuft letztlich auch der Zielrichtung des Bebauungsplanes zuwider.

Weiterhin wurde überlegt, die besagte Fläche als private Grünfläche festzusetzen. Damit wird jedoch den Belangen von Frau Bartsch nicht Rechnung getragen, da eine private Grünfläche nicht als landwirtschaftliches Obstgrundstück genutzt werden kann ohne dass planungsrechtlich ein Zielkonflikt entsteht.

Deshalb wird der Vorschlag des Anwalts von Frau Bartsch aufgenommen, die Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen und eine Vereinbarung hinsichtlich einer dinglichen Sicherung des Verzichts auf Bebaubarkeit dieser Fläche für einen Zeitraum von 20 Jahren abzuschließen.

# STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET "SONNHALDE"

---

### ANLAGE 4 DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN in der Fassung vom 21. Juni 2005

**Abwägungsentscheidung nach erneuter Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und erneuter Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

#### **BEBAUUNGSPLAN**

##### Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sonnhalde“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wurden in der Zeit vom 18. April 2005 bis 2. Mai 2005 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei waren Anregungen nur noch zu geänderten und ergänzten Teilen zulässig.

Aufgrund der Verwaltungsreform wurde als Träger öffentlicher Belange nur noch das Landratsamt Bodenseekreis beteiligt.

Mit Schreiben vom 26. April 2005 nimmt das **Landratsamt** Stellung.

Zu Belangen des Planungsrechts wird dargelegt, dass auch im Textteil und hinsichtlich der Nutzungsschablone im Lageplan das Mischgebiet, das zwischenzeitlich aus dem Planentwurf herausgenommen wurde, gestrichen werden soll.

##### **Planerische Stellungnahme / Abwägung**

Die Ziffer 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird gestrichen. Die Nutzungsschablone für das Mischgebiet wird aus dem Lageplan herausgenommen.

In diesem Zusammenhang wird auch der Hinweis zu den erforderlichen Bodenuntersuchungen auf Flächen mit landwirtschaftlicher Sonderkulturnutzung gestrichen.

Zu Belangen der Landwirtschaft wird ausgeführt, dass infolge des Erhalts der Intensivobstanlage gemäß der Herausnahme des Mischgebiets aus dem Bebauungsplan der erforderliche Grenzabstand zwischen landwirtschaftlicher Intensivobstfläche und dem Wohngebiet im nördlichen Baufenster an der Sonnhalde nicht eingehalten wird. Der Abstand zwischen Baufenster und der ersten Intensivobstreihe sollte mindestens 15 m betragen.

### **Planerische Stellungnahme / Abwägung**

Infolge der gegebenen Problematik ist es notwendig, die Baugrenze auf das Grundstück 544/4 zu beschränken. Sie wird auf die westliche Seite der Zufahrt zum Flurstück 544 verlegt.

Zu Belangen des Straßenbaurechts führt das Landratsamt aus, dass an der Einmündung der K 7749 / Sonnhalde ein Sichtfeld mit einer Tiefe von 3 m und einer Länge von 70 m einzuhalten ist.

### **Planerische Stellungnahme / Abwägung**

Das Sichtdreieck wird südlich der Einmündung Sonnhalde / Anton-Mesmer-Straße eingetragen. Nördlich liegt der Friedhof. Dieser Bereich ist außerhalb des Bebauungsplanes.

### Bürgerbeteiligung

Von privater Seite gingen keine Stellungnahmen ein.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Zu den Örtlichen Bauvorschriften wurden keine Anregungen / Einwendungen vorgebracht.

### Bürgerbeteiligung

Von privater Seite gingen keine Stellungnahmen ein.

# STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET "SONNHALDE"

---

### ANLAGE 5 DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN in der Fassung vom 21. Juni 2005

**Abwägungsentscheidung nach erneuter Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und erneuter Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

#### **BEBAUUNGSPLAN**

##### Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sonnhalde“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wurden in der Zeit vom 11. Juli 2005 bis 25. Juli 2005 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei waren Anregungen nur noch zu geänderten und ergänzten Teilen zulässig.

Aufgrund der Verwaltungsreform wurde als Träger öffentlicher Belange nur noch das Landratsamt Bodenseekreis (Schreiben vom 4. Juli 2005) beteiligt.

Mit Schreiben vom 20. Juli 2005 nimmt das **Landratsamt Bodenseekreis** Stellung.

##### **Anregung**

Obwohl in diesem Verfahrensschritt eigentlich nur noch zu den geänderten und ergänzten Teilen des Planentwurfs Stellung genommen werden sollte, weisen wir unabhängig davon trotzdem darauf hin, dass bei den Hinweisen zum Bebauungsplan das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, erwähnt wird. Diese existiert in dieser Form nicht mehr und ist nun Teil des Regierungspräsidiums Tübingen. Um Überprüfung und ggfs. Korrektur wird deshalb gebeten.

##### **Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Der Anregung wird stattgegeben. Die Anschrift der Behördenbezeichnung wird korrigiert.

### Bürgerbeteiligung

Von privater Seite gingen **keine** Anregungen ein.

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Zu den Örtlichen Bauvorschriften wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### Bürgerbeteiligung

Von privater Seite gingen **keine** Anregungen ein.