

**STADT MEERSBURG**  
BODENSEEKREIS

**SATZUNG ÜBER  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
GEMÄSS § 74 ABS. 7 LBO  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„UFERPROMENADE“**

**Fassung vom 22. Juli 2003**

Inhalt	Textteil	2 Seiten
	Begründung mit den Anlagen 1-5	10 Seiten
<hr/>		
Ausfertigung	Der textliche Inhalt dieser Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 22. Juli 2003 überein.	

Meersburg, 22.07.2003

gez. Tausendfreund  
Bürgermeister

# **STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS**

## **SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 ABS. 7 LBO ZUM BEBAUUNGSPLAN „UFERPROMENADE“**

---

### **Textteil in der Fassung vom 22. Juli 2003**

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

Im Bereich der allgemeinen und besonderen Wohngebiete sind nur mehrseitig geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung orientiert sich am Bestand. Abweichungen von 10 ° sind zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen sind geringere Neigungen zulässig.

Bei bestehenden Gebäuden sind Ausnahmen zulässig.

Dachflächenfenster sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie überdacht sind. Die Deckung hat wie beim Hauptdach zu erfolgen.

Für die Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in Rot- oder Brauntönen zulässig.

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

Die in der Rebfläche festgesetzte Tiefgarage ist als erdgedeckte Garage auszuführen. Als bauliche Anlagen dürfen lediglich Ein- und Ausfahrten in Erscheinung treten.

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

Unbebaute Grundstücksflächen sind von Versiegelungen freizuhalten.

Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen 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) vom 8. August 1995 (GBl.S.617) in der jeweils gültigen Fassung.
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwVStellplätze) vom 16. April 1996 (GBl.S.289) in der jeweils gültigen Fassung.

### **Ausfertigung**

Der textliche Inhalt dieser Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 22. Juli 2003 überein.

Ausgefertigt:

Meersburg, 22.07.2003

gez. Tausendfreund  
Bürgermeister

## **STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS**

### **SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 ABS. 7 LBO ZUM BEBAUUNGSPLAN „UFERPROMENADE“**

---

#### **BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 22. Juli 2003**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, in gestalterischer Hinsicht Störungen für die Umgebung zu vermeiden. Sie stecken hier einen Rahmen ab, der dennoch Möglichkeiten der nutzungsmäßigen und baulichen Weiterentwicklung offen lässt. Dies gilt in besonderem Maß für die Empfindlichkeit des Bodenseeufers – allerdings unter dem Vorbehalt der Vorbelastung durch bestehende Nutzungen im Planungsgebiet und in der Nachbarschaft.

Die Dachneigung wurde bewusst mit einer Bandbreite gewählt, um einen Spielraum für die Bauherren bei der Nutzung und Gestaltung der Gebäude zu eröffnen. Sie sollten beibehalten werden.

Auf Vorschriften zu Dachdeckungsmaterialien wurde bewusst verzichtet. Die Beschränkung auf unglasierte Ziegel bzw. Betondachsteine, vorzugsweise naturrot, erscheint an dieser Stelle sowohl mit Blick auf den Bestand wie auch künftige Gebäude nicht sinnvoll.

Für die Dachneigung sollte auf die Festsetzung einer "Normzahl" verzichtet werden. Auch die Dachneigung orientiert sich am Bestand mit zulässigen Abweichungen von 10° nach oben oder unten. Beispielsweise bedeutet dies, dass wenn ein Altbau mit einer Dachneigung von 42° durch einen Neubau ersetzt werden soll, der Neubau eine Dachneigung zwischen 32° und 52° haben muss. Bei Umbaumaßnahmen kann eine Veränderung des bestehenden Daches mit gleichem Spielraum erfolgen.

Ausnahmen bei der Dachneigung sollten im Interesse der möglichen Einzelfallgestaltungen möglich sein.

Wenn als Dachdeckung Ziegel- und Betondachsteine ohne weitere Einschränkungen, wie sie früher vom Landesdenkmalamt gefordert wurden, zulässig sein sollen, dann kann eine entsprechende Festsetzung erfolgen.

Den Anregungen wird - mit der Ausnahme von Festsetzungen zur Dachdeckung - nicht stattgegeben werden.

Zur Dachdeckung wird festgesetzt, dass Ziegel und Betondachsteine in Rot- oder Brauntönen zulässig sind.

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

Trochtelfingen, 22. Juli 2003

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 22. Juli 2003 zugrunde.

Meersburg, 22.07.2003

gez. Tausendfreund  
Bürgermeister

## STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

### **SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 ABS. 7 LBO ZUM BEBAUUNGSPLAN „UFERPROMENADE“**

---

#### **ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG** in der Fassung vom 22. Juli 2003

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

##### Träger öffentlicher Belange

##### **Anregung:**

Das **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg** regt an, die Dachneigung bestandsentsprechender festzusetzen und außerdem die Dachdeckungsmaterialien vorzuschreiben.

##### **Abwägung:**

Die Dachneigung wurde bewusst mit einer Bandbreite gewählt, um einen Spielraum für die Bauherren bei der Nutzung und Gestaltung der Gebäude zu eröffnen. Sie sollten beibehalten werden.

Auf Vorschriften zu Dachdeckungsmaterialien wurde bewusst verzichtet. Die Beschränkung auf unglasierte Ziegel bzw. Betondachsteine, vorzugsweise naturrot, erscheint an dieser Stelle sowohl mit Blick auf den Bestand wie auch künftige Gebäude nicht sinnvoll.

##### **Anregung:**

Das **Landratsamt** verweist bezüglich der beabsichtigten Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf die Stellplatzsatzung der Stadt Meersburg, welche den Planbereich weitgehend einschließt. Eine abweichende Regelung ist gegebenenfalls im Hinblick auf die Voraussetzungen des § 74 Abs. 2 LBO hinreichend zu begründen.

##### **Abwägung:**

Bei der Festsetzung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bewusst von der Stellplatzsatzung der Stadt Meersburg abgewichen. Diese Abweichung ist mit der Situation des Planungsgebietes in attraktiver Lage der Stadt zu begründen.

**Anregung:**

Seitens der **Handwerkskammer Ulm**, der **Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben**, der **Oberfinanzdirektion Stuttgart**, des **Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Sigmaringen**, der **Technischen Werke Friedrichshafen** und des **Zweckverbands Abwasserbeseitigung Überlinger See** werden keine Anregungen vorgebracht.

**Anregung:**

Von der **Wasserschutzpolizei** und dem **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung** wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## **STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS**

### **SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 ABS. 7 LBO ZUM BEBAUUNGSPLAN „UFERPROMENADE“**

---

#### **ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 22. Juli 2003**

#### **Abwägungsentscheidung nach öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Bebauungsplan "Uferpromenade" lag vom 27. November 1998 bis 30. Dezember 1998 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange nochmals angehört.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange ging bis zum Fristablauf keine erneute Stellungnahme ein:

- **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur**
- **Badenwerk AG**
- **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg**
- **Handwerkskammer Ulm**
- **Regierungspräsidium Tübingen**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt**
- **Staatliches Vermessungsamt**
- **Staatliches Vermögens- und Bauamt**
- **Technische Werke Friedrichshafen**
- **Wasserschutzpolizei**
- **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**
- **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See**

Keine Anregungen werden mit Schreiben vom 18. November 1998 von der **Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben** vorgebracht.

#### **Anregung:**

Mit Schreiben vom 18. Dezember 1998 nimmt das **Landesdenkmalamt** Stellung. Es erhebt Bedenken gegen die Festsetzung der Dachneigung mit mindestens 28°. Auch wird die Forderung aufrecht erhalten, die Dachdeckungsmaterialien für diese Gebiete auf unglasierte Ziegel bzw. Betondachsteine, vorzugsweise naturrot, zu beschränken.

#### **Abwägung:**

Für die Dachneigung sollte auf die Festsetzung einer "Normzahl" verzichtet werden. Auch die Dachneigung orientiert sich am Bestand mit zulässigen Abweichungen von 10° nach oben oder unten. Beispielsweise bedeutet dies, dass wenn ein Altbau mit einer Dachneigung von 42° durch einen Neubau ersetzt werden soll, der Neubau eine Dachneigung zwischen 32° und 52° haben muss. Bei Umbaumaßnahmen kann eine Veränderung des bestehenden Daches mit gleichem Spielraum erfolgen.



## STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

### **SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 ABS. 7 LBO ZUM BEBAUUNGSPLAN „UFERPROMENADE“**

---

#### **ANLAGE 3 ZUR BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 22. Juli 2003**

#### **Abwägungsentscheidung nach 2. öffentlicher Auslegung (3 Abs. 2 BauGB)**

Der Bebauungsplan „Uferpromenade“ lag vom 8. Mai 2000 bis 9. Juni 2000 erneut öffentlich aus.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange nochmals angehört.

Von privater Seite wurden keine Anregungen vorgebracht.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange ging keine erneute Stellungnahme ein:

- **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur**
- **Deutsche Telekom AG**
- **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**
- **Handwerkskammer Ulm**
- **Regierungspräsidium Tübingen**
- **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt**
- **Staatliches Vermessungsamt**
- **Staatliches Vermögens- und Bauamt**
- **Staatsweingut Meersburg**
- **Technische Werke Friedrichshafen**
- **Wasserschutzpolizei**
- **Zweckverband Bodensee Wasserversorgung**
- **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See.**

#### **Anregung:**

Mit Schreiben vom 25. Mai 2000 teilt die **Bodensee-Schiffsbetriebe GmbH** für die Deutsche Bahn AG mit, dass keine Bedenken vorgebracht werden. Es wird um unmittelbare Beteiligung bei weiteren Planungen gebeten.

#### **Anregung:**

Die **EnBW Regional AG** teilt mit Schreiben vom 8. Mai 2000 mit, dass keine Einwände vorgebracht werden.

**Anregung:**

Die **Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben** teilt mit Schreiben vom 17. Mai 2000 mit, dass keine Bedenken erhoben werden.

**Anregung:**

Das **Straßenbauamt Überlingen** bringt mit Schreiben vom 15. Mai 2000 keine Anregungen vor.

**Anregung:**

Mit Schreiben vom 9. Juni 2000 nimmt des **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg** Stellung. Es regt an, die Dachneigung stärker auf den Bestand zu beziehen.

Außerdem wird angeregt, nur Ziegel- und Betondachsteine zuzulassen und die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften auf den Bestand zu beschränken.

**Abwägung:**

Ausnahmen bei der Dachneigung sollten im Interesse der möglichen Einzelfallgestaltungen möglich sein.

Wenn als Dachdeckung Ziegel- und Betondachsteine ohne weitere Einschränkungen, wie sie früher vom Landesdenkmalamt gefordert wurden, zulässig sein sollen, dann kann eine entsprechende Festsetzung erfolgen.

Den Anregungen wird - mit der Ausnahme von Festsetzungen zur Dachdeckung - nicht stattgegeben werden.

Zur Dachdeckung wird festgesetzt, dass Ziegel und Betondachsteine in Rot- oder Brauntönen zulässig sind.

## **STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS**

### **SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 ABS. 7 LBO ZUM BEBAUUNGSPLAN „UFERPROMENADE“**

---

#### **ANLAGE 4 ZUR BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 22. Juli 2003**

##### **Abwägungsentscheidung nach früherem Satzungsbeschluss**

In seiner Sitzung am 14. Mai 2002 hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg den Satzungsbeschluss vom 23. Januar 2001 aufgehoben und ist mit Änderungen zum Bebauungsplan neu in das Verfahren eingetreten. Gleichzeitig hat der Gemeinderat beschlossen, die bislang als Bestandteil des Bebauungsplanes formulierten Örtlichen Bauvorschriften als eigene Satzung auszufertigen und den Bebauungsplan sowie die Satzung über Örtliche Bauvorschriften erneut öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 3. Juni 2002 bis 5. Juli 2002.

Mit Schreiben vom 17. Mai 2002 wurden die Träger öffentlicher Belange von dieser Auslegung benachrichtigt.

Bis zum Fristablauf am 5. Juli 2002 ging von folgenden Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahme ein.

- **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur**
- **Gewässerdirektion Donau/Bodensee**
- **Landesdenkmalamt Baden-Württemberg**
- **Regierungspräsidium Tübingen**
- **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben**
- **Staatliches Vermögens- und Hochbauamt**
- **Staatsweingut Meersburg**
- **Evangelisches Pfarramt**
- **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt**
- **Staatliches Vermessungsamt**
- **Technische Werke Friedrichshafen GmbH**
- **Wasserschutzpolizei Baden-Württemberg, Abschnitt Bodensee**
- **Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**
- **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See**

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

- **Straßenbauamt Überlingen**  
(Schreiben vom 23. Mai 2002)
- **EnBW Regional AG**  
(Schreiben vom 24. Mai 2002)
- **Deutsche Telekom AG**  
(Schreiben vom 18. Juni 2002)
- **DB Netz AG**  
(Schreiben vom 21. Juni 2002)
- **Handwerkskammer Ulm**  
(Schreiben vom 1. Juli 2002)
- **Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben**  
(Schreiben vom 4. Juli 2002)

**Anregung:**

Mit Schreiben vom 28. Juni 2002 nimmt das **Landratsamt Bodenseekreis** Stellung. Es regt zunächst an, aus Rechtssicherheitsgründen die in Ziffer 1 zitierten Ausnahmen zur Dachneigung bei untergeordneten Bauteilen und bestehenden Gebäuden hinsichtlich des Umfangs konkret zu definieren.

**Planerische Stellungnahme:**

Der insgesamt vom Landratsamt vorgebrachte Sachverhalt war bereits Gegenstand der früheren Abwägungen zu den Örtlichen Bauvorschriften. Hier haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben. Deshalb sollte der Gemeinderat seine damalige Abwägung aufrecht erhalten.

**Abwägung:**

Den Anregungen des Landratsamtes wird nicht stattgegeben.

**Anregung:**

Die beabsichtigte Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (Ziffer 3.) ist im Hinblick auf die Voraussetzungen des § 74 Abs. 2 LBO (Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe) zu rechtfertigen, das heißt hinreichend darzulegen. Der bloße Verweis in der Begründung auf die „Situation des Planungsgebietes in attraktivster Lage der Stadt“ reicht insoweit nicht aus.

**Planerische Stellungnahme / Abwägung:**

Die Begründung wird konkretisiert.

## **STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS**

### **SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 ABS. 7 LBO ZUM BEBAUUNGSPLAN „UFERPROMENADE“**

---

#### **ANLAGE 5 ZUR BEGRÜNDUNG in der Fassung vom 22. Juli 2003**

##### **Abwägungsentscheidung nach erneuter öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

In seiner Sitzung am 8. Oktober 2002 hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg über die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen, den Bebauungsplan und die dazugehörige Satzung über Örtliche Bauvorschriften nochmals öffentlich auszulegen. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18. November 2002 bis 20. Dezember 2002.

##### Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 15. November 2002 wurden die Träger öffentlicher Belange von dieser Auslegung benachrichtigt.

Zu den Örtliche Bauvorschriften wurden keine Anregungen oder Einwendungen vorgebracht.

##### Bürgerbeteiligung

Von privater Seite wurden zu den Örtlichen Bauvorschriften keine Anregungen oder Einwendungen vorgebracht.