Stadt Meersburg

Bebauungsplan `Chorherrenhalde'

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften– Begründung – Rechtsplan



Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Meersburg vom 25.07.2019 überein.

Ausgefertigt:

Meersburg,

17. 09. 2019

Esset Sows

Robert Scherer Bürgermeister



Helmut Hornstein Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25 88662 Überlingen / Bodensee hornstein@helmuthornstein.de



តិស៊ីនជាតិ "ហើយយករដ្ឋសន្ទាន់ នើមជានេះ សេក្សីខ្លែងនេះ" និការក្រុមសម្រាប់ នេះ

Satzung

der Stadt Meersburg über die Aufstellung des Bebauungsplanes

`Chorherrenhalde'

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Chorherrenhalde'.

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat am 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes `Chorherrenhalde' unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB)
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBI. I S. 3634),
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

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 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBI. S. 612, 613)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBI. S. 221)

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 25.07.2019

2. den Bebauungsvorschriften

vom 25.07.2019

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil

vom 25.07.2019

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung

vom 25.07.2019

2. Lage-/Übersichtsplan

vom 25.07.2019

§ 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 verstößt gegen:

- 1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
- 2. die Anforderungen an Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO,
- 3. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Meersburg, 25 N

2 5. 07. **2019**

Robert Scherer Bürgermeister

burgermeister

Ausgefertigt:

Meersburg,

1 7. 09. 2019

Robert 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

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmungen:

· Parken.

Zulässig ist

die Anlage öffentlicher Parkplätze,

die Errichtung eines Parkhauses für Kraftfahrzeuge, Kraftzweiräder und Fahrräder mit parkhausbezogenen Infrastruktureinrichtungen (WC-Anlage, Infobereich, Fahrradboxen).

Hotel / Gastronomie

Zulässig sind Gastronomiebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbe mit betriebsbezogenen Nutzungen und Einrichtungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR), sowie in Teilen des Plangebietes die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Außerhalb des ausgewiesenen Baufensters ist die Anlage befestigter Parkplätze und Zufahrten zulässig. Gem. § 19 (4) Nr. 3. wird festgesetzt, dass die befestigte Fläche (Parkhaus, Parkplätze, Zufahrten, Wege) maximal 90 % der Gesamtfläche des ausgewiesenen Sondergebietes betragen darf.

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist für das Sondergebiet `Hotel / Gastronomie' im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist für das Sondergebiet `Parken´ durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die Überschreitung durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge) ist zulässig.

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) - EFH, die im Plan eingetragen ist.

1.2.3.1 Gebäudehöhe

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist für das Sondergebiet 'Parken' die maximale Gebäudehöhe (Gh) festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschoss-fußbodenhöhe (Fertigfußboden) und der Oberkante der Attika. Die Einträge in der Nutzungsschablone sind maßgebend.

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

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

Im Sonderbiet 'Parken' ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO zulässig mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge über 50 m betragen darf.

Im Sondergebiet 'Hotel / Gastronomie' ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Im Sondergebiet 'Hotel / Gastronomie' sind die Hauptfirstrichtungen durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Für das Sondergebiet `Parken' ist die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsflächen,
- · Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmungen:

- öffentlicher Parkplatz,
- Geh- und Radwege,
- Bushaltestelle.

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

Für Neubau- oder Erweiterungsvorhaben sind im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.

Das auf befestigten Flächen - außerhalb begrünter Dächer - anfallende Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Unter den Retentions- und Versickerungsflächen ist jeweils eine Rigole mit einem Sickerrohr DN 150 anzuordnen.

7.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen

- bepflanzte Böschung an der Bundesstraße 33,
- Verkehrsbegleitgrün

festgesetzt.

7.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

Hotelgarten

festgesetzt.

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

8.1 Kompensationsmaßnahmen

Der durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 32.491 Biotopwertpunkten wird durch den Ankauf von Ökopunkten beim regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) aus der Maßnahme `Au- und Sumpfwaldentwicklung im Elchenreuter Holz´ auf den Gemarkungen der Städte Aulendorf und Bad Waldsee ausgeglichen (Genehmigung durch das Landratsamt Ravensburg am 19.01.2017, Az 436.02.019).

8.2 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 51/1 (Böschungsflächen entlang der Bundesstraße 33) sind innerhalb des vorhandenen Baumbestandes insgesamt 13 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse wie folgt anzubringen:

- 5 Meisennisthöhlen,
- 5 Starennisthöhlen,
- 5 Fledermaus-Spaltenquartiere.

Anbringungshöhe jeweils 2,5 – 3,5 m, Ausrichtung der Flug-öffnungen Ost / Süd-Ost.

Die Anbringunsorte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

9. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Bodenschutz

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

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.
- Für die erforderlichen Erdarbeiten ist die Bauüberwachung durch einen Altlastengutachter zu gewährleisten.i

9.2 Fäll und Rodearbeiten

Zum Schutz der Avifauna dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlußzeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, erfolgen.

9.3 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Sie müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

9.4 Baumschutz

9.4.1 Schutz-, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen

Die für den Bau des Parkhauses für den Baumbestand erforderlichen Schutz- Pflege- und Sicherungsmaßnahmen sind von fachkundigen Personen gem. DIN 18920 - Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen - auszuführen.

9.4.2 Baubegleitung

Während des Baus des Parkhauses ist zum Schutz des umgebenden Baumbestandes eine fachkundige Baubegleitung vorzusehen.

9.4.3 Neupflanzungen

Neupflanzungen sind unter Beachtung der nachstehend aufgeführten Regelwerke auszuführen:

- DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten
- FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege
- FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate.

9.4.4 Sicherung von Stammabschnitten

Bei Baumfällungen sind die mit Ast- oder Stammhöhlen versehenen Baumstämme bzw. Stammabschnitte zu sichern und im Bereich der Böschungsflächen entlang der Bundesstraße 33 als Lebensraum für holzbewohnende Käferarten gut besonnt zu lagern. Die Stammabschnitte der in der artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes mit Nr. 2 und Nr. 7 bezeichneten Bäume sind stehend zu lagern.

10.0 Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 20 – 25 cm Stammumfang.

Die Bäume sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Stadt Weetidurg - Bedauungto an Chornerrenni ze

10.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind im Plangebiet Standorte von zu erhaltenden Bäumen und Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Bäume sind geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920, insbesondere Stammschutz und Schutzzäune, vorzusehen.

Die Bäume sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Coseponero

Robert Scherer Bürgermeister Stad,

Stad,

** essue

Meersburg am

Bo

ausgefertigt:

Meersburg,

17. 09. 2019

Robert Scherer Bürgermeister Stadi 13 Weersouro am 80

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

Erschließen von Grundwasser der Bauarbeiten im Zuge Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt (wassergesättigter Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund- (Hang-) wasser eine Umläufigkeit unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt B oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Löschwasser oder von Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, in den Untergrund ausgeschlossen ist.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" aus dem Jahr 2005 und den "Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden" (LQS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

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.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist die im Altlastenkataster vermerkte Fläche Nr. 04158 AS Tankstelle am Fährhafen durch den Bau berührt. Deshalb sind die (Erd-)Bauarbeiten durch ein entsprechendes Altlasteningenieurbüro zu überwachen.

4. Archäologische Denkmalpflege

Das Ufer, an dem Meersburg heute steht, war bereits in vorgeschichtlicher Zeit ein attraktiver Siedlungsort.

Beispielsweise kennen wir aus Meersburg-Ramsbach sowie aus Haltnau-Oberhof Beispiele von Pfahlbausiedlungen, die während der Jungsteinzeit und im Falle von Haltau-Oberhof auch während der Bronzezeit bestanden haben.

Um zu prüfen, dass nicht auch im Bereich der für das Parkhaus eingeplanten Fläche Pfahlbausiedlungen oder andere archäologische Bodendenkmale schlummern, die durch Bodeneingriffe im Rahmen der Baumaßnahmen gefährdet wären, wird empfohlen, bereits im Vorfeld der Bauarbeiten bauvorgreifende Baggerschürfe anzulegen. Dies ist wichtig, um die Situation im Vorfeld beurteilen zu können und spätere Verzögerungen im Bauablauf zu verhindern. Synergieeffekte mit der Erstellung von Baugrunduntersuchungen sind dabei möglich. Die Kosten für die Baggerprospektionen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Werden bei Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Verfahrens zu berücksichtigen.

Weiterhin ist der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen 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.

Ansprechpartner ist:

Dr. Richard Vogt, Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.1 / Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen,

Tel.: 07735/93777-122 bzw. 07735 /93777-0, Fax: 07552/ 93777-110, richard.vogt@rps.bwl.de.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Abstimmung weiterer Planung wird dringend empfohlen.

5. Untersuchung von Bäumen mit Stamm- oder Asthöhlen

Bäume, die Stamm- oder Asthöhlen aufweisen, sind unmittelbar vor der Fällung mit einem Endoskop auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen.

6. Fassadenbegrünung

Die gem. der örtlichen Bauvorschriften vorzusehende Begrünung der Fassaden am neuen Parkhaus sind unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Richtlinie auszuführen:

• FLL - Fassadenbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen.

Pflanzenliste

Bäume für Neu- und Ersatzpflanzungen auf dem öffentlichen Parkplatz

| Botanischer Name | | Deutscher Name | |
|-----------------------|-------------|------------------------|--|
| Platanus x acerifolia |): - | Ahornblättrige Platane | |

in Bereichen mit reduziertem Lichtraumprofil

Platanus x acerifolia 'Tremonia'

Mindestpflanzgröße Solitär. Stammumfang 18 - 20 cm Die Pflanzgruben sind mit einem überbauaren Baumsubstrat zu verfüllen.

Bäume für Neu- und Ersatzpflanzungen entlang der Bundesstraße 33 / Stettener Straße (bepflanzte Böschung)

| Botanischer Name | anischer Name | |
|---------------------------|---------------|-----------------|
| Acer pseudoplatanus | æ | Berg-Ahorn |
| Quercus robur | 12104 | Stiel-Eiche |
| Mindestpflanzgröße Solitä | r. Stammum | fang 18 - 20 cm |

3. Bäume für Neu- und Ersatzpflanzungen entlang des Gehweges zwischen Fähreanlager und Unterstadt

| Botanischer Name | | Deutscher Name |
|-------------------------------|---------------|-------------------------------|
| Platanus x acerifolia | - | Ahornblättrige Platane |
| (Schirm- / Dachform) | | |
| alternativ | | |
| Aesculus x carnea `Briotii' | - | Scharlach-Rosskastanie |
| Tilia platyphyllos | | Sommer-Linde |
| (Dachform) | | |
| Mindestpflanzgröße Solitär. | Stammumfang | 18 - 20 cm |
| Die Pflanzgruben sind mit ein | nem überbauar | en Baumsubstrat zu verfüllen. |

4. Fassadenbegrünung für das Parkhaus

| Botanischer Name | | Deutscher Name |
|-------------------------|----------------|-----------------------|
| Clematis vitalba | lië. | Waldrebe |
| Hedera helix | ii e | Efeu |
| Humulus lupulus | % ≘ | Hopfen |
| Lonicera caprofilium | i u | Echtes Geißblatt |
| Lonicera henryi | := | Immergrünes Geißblatt |
| Vitis vinifera | 25 | Wilder Wein |

5. Dachbegrünung

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Satzung über Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes `Chorherrenhalde'.

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 (GBI. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBI. S. 612, 613), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBI. S. 221) 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 Werbeanlagen, Automaten
- 4.0 Elektrische Freileitungen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Chorherrenhalde'.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind im Sondergebiet 'Parken':

Extensiv begrünte 'Flachdächer, Mindest-Substratauftrag 10 cm.

Zulässig sind im Sondergebiet 'Hotel / Gastronomie':

- Satteldächer,
- Walmdächer.

Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch flachgeneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

- Marian Makemedung ke Debautungan di "- Eromberterind de

2.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Im ausgewiesenen Sondergebiet `Parken´ sind die Fassaden zu mind. 2 /3 gem. Pflanzenliste zu begrünen, Mindest-Pflanzgröße Solitär, Höhe 200 - 250 cm.

2.3 Farbgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben nicht zulässig.

3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und den Haupt-Baukörpern deutlich unterordnen.

Werbeanlagen sind nur in zurückhaltender Gestaltung und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

- Werbeanlagen aller Art auf Dächern von baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
- Bewegliche Lichtwerbeanlagen, beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder und freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen sind unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).
- Werbeanlagen sind auszuführen, dass sie nicht zu einer Ablenkung der Verkehrsteilnehmer führen.

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

Meersburg,

2 5, 07, 2019

Robert Scherer Bürgermeister

ausgefertigt:

Meersburg, 17, 09, 2019

Robert Scherer Bürgermeister



Space Meersburg - Sepaulingsban Chornerienns de

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

- 1. Das Plangebiet Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2. Planerfordernis + Planungsziele
- 3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
- 3.1 Regionalplan
- 4. Bestand / Nutzung
- 4.1 Nutzung / Bebauung
- 4.1.1 Parkierung
- 4.1.2 Baumbestand
- 4.1.3 Denkmalschutz
- 4.1.3.1 Gasthaus 'Fährhaus'
- 4.1.3.2 Hotel 'Wilder Mann'
- 4.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr / Fußwegeverbindungen
- 4.2 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 4.3 Gewässer / Überschwemmungsgebiete
- 4.4 Altlasten
- 5. Planung / Planungsinhalte
- 5.1 Bebauung / Art der Nutzung
- 5.1.1 Sondergebiet 'Parken'
- 5.1.2 Sondergebiet 'Hotel / Gastronomie'
- 5.1.3 Verkehrsflächen / Erschließung
- 5.1.4 Grünflächen
- 5.1.5 Erhaltungs- und Pflanzgebote
- 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 5.3 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser
- 6. Umweltauswirkungen / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung / geschützte Arten
- 7. Flächenbilanz

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Meersburg unmittelbar am Bodenseeufer. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,85 ha und beinhaltet die Grundstücke

| Fl. St. Nr. 1217/4 | - öffentlicher Parkplatz, |
|------------------------------|--|
| Fl. St. Nr. 1217/5 | öffentlicher Parkplatz + bepflanzte Böschung entlang der Bundesstraße 33 / Stettener Straße, |
| Fl.St. Nr. 51/1 33 | bepflanzte Böschung entlang der Bundesstraße / Stettener Straße, |
| Fl. St. Nr. 51/5 | - öffentlicher Parkplatz |
| Fl. St. Nr. 51/6 | - öffentlicher Parkplatz |
| Fl. St. Nr. 51/7 | - öffentlicher Parkplatz |
| Fl. St. Nr. 53 (Teil) dem | Landesstraße 201/ Unteruhldinger Straße, ab Fähreparkplatz Bundesstraße 33, |
| Fl. St. Nr. 58/3 (Teil) | - Bismarckplatz, |
| Fl. St. Nr. 58 (Teil) | - Bundesstraße 33 / Stettener Straße, |
| Fl. St. Nr. 1377/3 | - Gehweg, Unterführung der Bundesstraße 33, |
| Fl. St. Nr. 1377/4 | - Bundesstraße 33 / Stettener Straße, |
| Fl. St. Nr. 1377/5 | Weg / Uferpromenade, teilweise überbaut (Gasthaus `Fährhaus´), |
| Fl. St. Nr. 52 | - Gehweg, |
| Fl. St. Nr. 54 | - Areal des Gasthaus `Fährhaus', |
| Fl. St. Nr. 55 | - Areal des Gasthaus `Fährhaus', |
| Fl. St. Nr. 56 | - Areal des Hotel `Wilder Mann'. |



Lageplan (ohne Maßstab)

Stagt Maensourg - Bebaulingsbian Chairemennide

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden von der Bundesstraße 33 / Stettener Straße,
- im Westen von Rebflächen, die teilweise mit einer unterirdischen Parkgarage unterbaut sind und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Bodenseeufer' liegen,
- im Osten von der historischen Innenstadt,
- im Süden vom Ufer des Bodensees.

Das Plangebiet weist eine ausgeprägte südorientierte Hanglage auf und fällt von ca. 413.50 m ü. NN im Norden (Böschungsoberkante an der Bundesstraße 33) auf ca. 398.60 m ü. NN (Uferweg). Der mittlere Wasserstand des Bodensees beträgt 395,2 m ü. NN (Pegel Konstanz).



Luftbild (ohne Maßstab)

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Meersburg ist einer der bedeutendsten Fremdenverkehrsorte am nördlichen Bodenseeufer. Die historische Altstadt mit Burg, neuem Schloss und der ausgedehnten Uferpromenade wird alljährlich von hunderttausenden Gästen, darunter einem hohen Anteil an Tagestouristen, besucht.

Der am westlichen Stadtrand gelegene Anleger der Fährverbindung Konstanz-Meersburg ist Ausgangspunkt für Ausflüge in die benachbarte Schweiz, das Oberzentrum Konstanz und die Insel Mainau. Die Fährverbindung verbindet darüber hinaus die Bundesstraße 33, die am südlichen und am nördlichen Bodenseeufer verläuft, und ist damit ein wesentlicher Bestandteil der überregionalen Verkehrsverbindungen. Für zahlreiche Pendler gehört sie zum täglichen Arbeitsweg.

Meersburg liegt nicht an der Bahnlinie der sog. `Bodenseegürtelbahn', der nächstgelegene Bahnhaltepunkt Uhldingen-Mühlhofen ist ca. 6 km entfernt. Auf den Bundesstraßen 31 und 33 verläuft eine bestens ausgebaute Buslinie im Halbstundentakt, trotzdem sind alle genannten

Verkehrsbeziehunen - Tourismus, Arbeitswege, überregionale Straßen - durch einen hohen Anteil an motorisiertem Individualverkehr geprägt. Hieraus resultiert ein ständiger Mangel an Pkw-Parkplätzen, der insbesondere während der Hochsaison mitunter zu chaotischen Situationen am Stadtrand, am Fähreanleger und entlang der Einfahrtsstraßen führt. Dieser Parkplatzmangel ist einer der häufigsten Kritikpunkte bei Gästen und Bürgern, die unter dem zunehmenden Parksuchverkehr leiden und häufig für ihre eigenen Fahrzeuge keinen Abstellplatz finden. Für Hotels und Gastronomie sind fehlende Parkplätze oftmals ein begrenzender Faktor. Auch zahlreiche Arbeitspendler nehmen den Umweg über den Bodanrück nach Konstanz in Kauf, weil sie ihr Fahrzeug nicht in Meersburg abstellen und kostengünstig als Fußgänger die Fähre benutzen können.

Der oberhalb des Fähreanlegers gelegene stadteigene Parkplatz ist während der Vor-, Haupt- und Nachsaison nicht in der Lage den vorhandenen Bedarf zu befriedigen. Weitere Parkplätze im Stadtgebiet belegen, wie z. B. am Allmendweg, Flächen die aus Sicht der Stadtentwicklung nachhaltiger genutzt werden könnten.

Die Stadt Meersburg bemüht sich seit Jahren um eine deutliche Verbesserung der Situation und sieht im Bau eines Parkhauses auf dem Parkplatz am Fähreanleger, einen konkreten Lösungsansatz, der schnellstmöglich, d.h. in den Jahren 2019 - 2020 realisiert werden könnte. Das erweitere Stellplatzangebot würde damit auch Besuchern der Landesgartenschau 2020 in Überlingen zur Verfügung stehen, um mit öffentlichen Verkehrsmitteln von Meersburg aus zur LGS zu kommen. Mit dem Bebauungsplan 'Chorherrenhalde' sollen hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Der Plan sieht dabei den weitgehenden Erhalt und die Weiterentwicklung des vorhandenen Baumbestandes vor, weil dieser maßgeblich zur Einbindung der Parkierungsflächen und des geplanten Parkhauses in die Landschaft beiträgt und verhindert, dass der westliche Stadteingang von parkenden Autos dominiert wird. Für das Stadtbild ist auch der Grünbestand entlang der serpentinenartig verlaufenden Bundesstraße 33 / Stettener Straße von Bedeutung, der deswegen ebenfalls in die Planung einbezogen und mit Erhalt- und Pflanzgeboten gesichert wird.

Darüber hinaus enthält der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Areale von zwei direkt am Bodenseeufer gelegenen Hotel- und Gastronomiebetrieben. Der Erhalt dieser Nutzungen ist für den Fremdenverkehrsort Meersburg von herausragender Bedeutung, weil damit diese exponierte Lage für Gäste und Bürger nutzbar, d.h. in begrenztem Umfang öffentlich bleiben.

Der teilweise mit Bäumen gesäumte Fußweg vom Fähranleger in die historische Innenstadt / Unterstadt stellt für alle von Westen kommenden Besucher den zentralen Stadteingang dar. Er ist deswegen ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um seine Attraktivität auf Dauer zu sichern.

Road of Maericound - Separating and Short Strategic - A

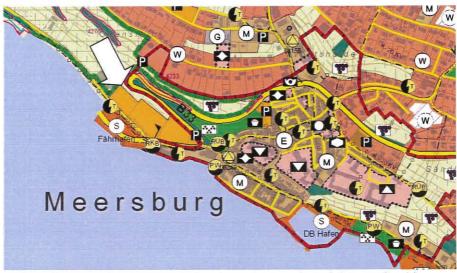
EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg sind im Plangebiet

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen / Parkierungsflächen
- Sonderbauflächen für den Bereich des Fähreparkplatzes
- Grünflächen
- gemischte Bauflächen am Bodenseeufer (Hotel + Gastronomie)

dargestellt.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Meersburg (ohne Maßstab)

3.1 REGIONALPLAN

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben grenzt der regionale Grünzug Nr. 11 - `die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeufers...' an das Plangebiet an.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

Banda Maeraalinga Besaluungaban Distriburistina S

4. BESTAND / NUTZUNG

4.1 NUTZUNGEN / BEBAUUNG

4.1.1 PARKIERUNG

Die zwischen der Landesstraße 201 / Unteruhldinger Straße und der Böschung entlang der Bundesstraße 33 / Stettener Straße gelegenen Flächen werden als Parkplatz mit ca. 240 . 240 Pkw-Stellplätzen genutzt. Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung im Westen an die Landesstraße 201 und im Osten über einen Anschluss an die Bundesstraße 33. Die Flächen sind weitgehend asphaltiert und baumüberstellt.

Im Westen schließt eine privat betriebene unterirdische Parkgarage an, die mit Rebflächen überstellt ist.



Parkplatz von Norden

4.1.2 BAUMBESTAND

Der Baumbestand auf dem Parkplatz besteht nahezu ausschließlich aus Platanen (Platanus acerifolia), die eine Wuchshöhe von ca. 12 - 16 m und einen Stammdurchmesser von 0,40 - 0,70 m aufweisen. Die Bäume sind trotz des extremen Standortes in einem insgesamt guten Zustand, weisen jedoch teilweise Stammschäden auf.

Auf den Böschungsflächen zur Bundesstraße 33 / Stettener Straße stehen bis zu 20 m hohe Bergahorn (Acer pseudoplatanus). Diese Bäume sind teilweise bis in die Kronen mit Efeu überwuchert. Ihre Standfestigkeit und Lebensdauer ist daher nur noch begrenzt, gleichwohl weisen sie damit eine potentiell hohe ökologische Wertigkeit als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Fledermäuse und Insekten auf. Die partiell vorhandene Unterpflanzung besteht aus Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea) und weiteren Sträuchern.

Der Fußweg vom Fähreanleger zur Unterstadt ist teilweise mit schirmförmig geschnittenen Pappeln und Kugelrobinien (Robinia pseudoaccacia `Umbraculifera´)gesäumt, die zur Attraktivität des Weges beitragen. Vor dem Restaurant / Gasthaus `Fährhaus´ steht eine Winterlinde (Tilia cordata).

REFERENCE VARIATE FOR MINISTER PRESENTATION OF A RESERVED AND AND THE STATE OF THE



Mit Efeu überwucherter Baumbestand auf der Böschung zur Bundesstraße 33

4.1.3 DENKMALSCHUTZ

Die historische Innenstadt ist mit den umgebenden Rebflächen als Gesamtanlage gem. § 12 DSchG denkmalgeschützt (Kulturdenkmal mit besonderer Bedeutung).

Innerhalb des Plangebietes sind das Gasthaus / Restaurant `Fährhaus' und das Hotel `Wilder Mann' denkmalgeschützt gem. § 28 (1) Nr. 3. DSchG.

Ebenfalls denkmalgeschützt ist ein kleines, pavillonartiges Gebäude (Nutzung als Cafe / Bistro) auf dem außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Areal des Fähreanlegers.

4.1.3.1 GASTHAUS 'FÄHRHAUS'

Beim Gasthaus / Restaurant `Fährhaus handelt es sich um ein in früheren Jahren überregional bekanntes ehem. Tanzlokal. Der mit einem stattlichen Walmdach versehene eingeschossige Mittelbau ist denkmalgeschützt (ehem. Salemer Torkelgebäude) und wird von zwei ebenfalls eingeschossigen Anbauten flankiert. Der Gebäudekomplex liegt direkt an dem Fußweg, der den Fähreanleger mit der historischen Altstadt / Unterstadt verbindet und grenzt unmittelbar an das Bodenseeufer an.



Gasthaus / Restaurant `Fährhaus' von Westen

4.1.3.2 HOTEL 'WILDER MANN'

Das ebenfalls direkt am Bodenseeufer gelegene, traditionsreiche Hotel 'Wilder Mann' ist ein stattlicher, dreigeschossiger Bau am Eingang zur Unterstadt, der in diesem Bereich stadtbildprägend wirkt und dessen Staffelgiebel seeseitig von Weitem sichtbar ist. Das Hauptgebäude ist denkmalgeschützt und wurde mit einem eingeschossigen Anbau für die Gastronomie und für Tanzveranstaltungen erweitert. Erwähnenswert ist die liebevoll angelegte und gepflegte Gartenanlage am Seeufer, die teilweise mit schirmförmigen Platanen überstellt ist und von Frühjahr bis Herbst eine Fülle an Blüten und Farben aufweist.



Hotel 'Wilder Mann' von Süden

4.1.4 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR / FUSSWEGVERBINDUNGEN

Auf der Landesstraße 201 / Unteruhldinger Straße verläuft eine stark frequentierte Buslinie der Regionalverkehr Alb-Bodensee GmbH (RAB). Sie wird tagsüber im Halbstundentakt befahren und ist ein wichtiges Verkehrsmittel für Gäste und Pendler. Die beiden Bushaltestellen sind unmittelbar am Fährehafen beidseitig der L 201 angeordnet.

Der Fußweg zwischen dem Fährehafen und dem Untertor verläuft entlang der nahezu senkrecht abfallenden Ufermauer und den Arealen des 'Fährhaus' und des Hotels 'Wilder Mann'. Sie ist Teil des westlichen Stadteingangs und vermittelt allen vom See herkommenden Gästen den ersten Eindruck von Meersburg. Die Flächen wurden in den letzten Jahren im Bereich des Fährehafens und darüber hinaus gestalterisch deutlich aufgewertet. Die Sicherung und Weiterentwicklung dieser Qualität ist ein planerisches Ziel des Bebauungsplanes 'Chorherrenhalde'.

Vom nördlich der L 201 / B33 gelegenen Parkplatz führt eine Fußgänger-Unterführung auf den Fußweg. Diese direkte und verkehrssichere Wegeführung wird allerdings nur zögerlich angenommen, weil sie länger ist als der `direkte' Weg über die Straßen.

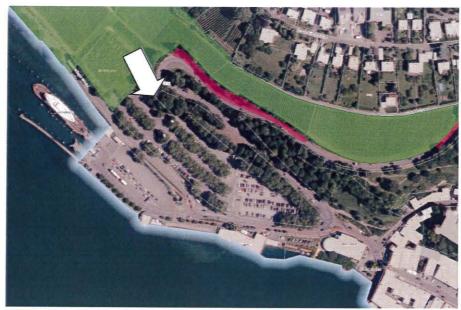


Weg zur Unterstadt von Westen (ganz rechts die Unterführung der L 201 / B33

4.2 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das unmittelbare Plangebiet enthält keine geschützten Biotope und keine Schutzkategorien. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs schließt das Landschaftsschutzgebiet 'Bodenseeufer' an, das insgesamt 19 Teilgebietes enthält und auf der Gemarkung Meersburg ca. 294 ha umfasst.

Nördlich liegt an der Bundessstraße 33 (`Serpentine') das geschützte Biotop Nr. 183284354233 - Baumhecke an der Meersburger Fährezufahrt -. Es stellt die Verlängerung der am nördlichen Rand des Plangebietes gelegenen Vegetationsstrukturen dar.



LUBW-Biotopkartierung (ohne Maßstab)

4.3. Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Das Ufer des Bodensees markiert den südlichen Rand des Geltungsbereichs. Es ist auf der gesamten Länge mit einer nahezu senkrecht abfallenden Ufermauer befestigt, die in die Hafenanlagen des Fähreanlegers mündet.

Weitere Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Eine kleine Teilfläche am südödstlichen Rand des Plangebietes liegt innerhalb des HQ-extrem-Bereichs



Überschwemmungsgebiete – dunkelblau = HQ-extrem

4.4. Altlasten

Das Grundstück Fl.St. Nr. 51/1 (östlicher Teil des stadteigenen Parkplatzes) ist im Altlastenkataster als `Altstandort Tankstelle am Fährhafen, Uhldinger Straße 2' aufgeführt.

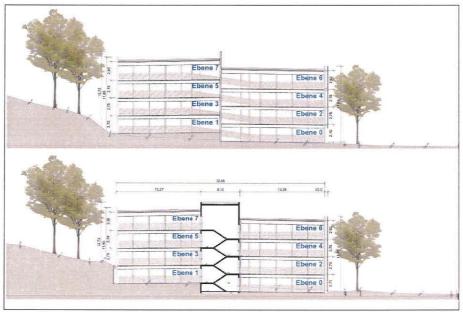
5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

5.1 BEBAUUNG / ART DER NUTZUNG

5.1.1 SONDERGEBIET 'PARKEN'

Das ausgewiesene Sondergebiet beinhaltet ein Baufenster mit einer Fläche von ca. 0,4 ha und ist damit größer als das zur Realisierung vorgesehene Parkhaus. Mit der Ausweisung sollen nach Westen und Osten Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Für das Gebäude liegt die Vorplanung eines Systemanbieters vor. Es sieht auf einer Fläche von ca. 33 x 112 m eine Stahlkonstruktion vor, die auf insgesamt 7 versetzten Ebenen die Anlage von 373 Pkw-Stellplätzen ermöglicht.



Parkhaus Prinzipschnitte (ohne Maßstab)



Parkhaus Ansicht Süd (ohne Maßstab)



Parkhaus Ansicht West (ohne Maßstab)



Parkhaus von Südwesten (ohne Maßstab)



Parkhaus Visualisierung (ohne Maßstab) alle Pläne, Ansichten + Visualisierung Steinhof / Haehnel Architekten, Stuttgart

Als maximale Gesamthöhe sind in Anlehnung an die Vorplanung 13,75 m festgesetzt. Die südlich gelegene Baumreihe weist eine Höhe von ca. 14 -16 m auf. Damit wird gewährleistet, dass das Bauwerk nur untergeordnet in Erscheinung tritt. Dies ist insbesondere auch aus Sicht des Denkmalschutzes von Bedeutung, weil die südliche Stadtsilhouette von Meersburg durch die historische Innenstadt geprägt ist. Diese, mit Burg, neuem Schloss und den umliegenden Rebflächen nahezu einzigartige Ansicht könnte durch ein 'Ausfransen' des Siedlungsrandes und eine massive, seenahe Bebauung empfindlich beeinträchtigt werden. Der Blick von der Seeseite auf das Plangebiet zeigt, dass die markante Platanenreihe im Süden der vorgesehenen Baufläche selbst im nahezu unbelaubtem Zustand einen guten Sichtschutz bietet. Da Neupflanzungen diese Funktion erst nach etlichen Jahren erfüllen könnten, sind für diese Baumreihe Erhaltungsgebote und Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Darüber hinaus müssen die Fassaden mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

Die Erschließung des Parkhauses erfolgt über den bestehenden Parkplatz der an die Landesstraße 201 und an die Bundesstraße 33 angebunden ist. Weitere Anbindungen sind nicht vorgesehen.



Blick von der Fähre auf das Plangebiet, dass durch die Baumreihen nahezu vollständig abgeschirmt ist.

Da die Fläche von der erhöht verlaufenden Bundesstraße 33 / Stettener Straße (sog. `Serpentine') gut einsehbar ist, muss das Parkhaus mit einer extensiv begrünten Eindeckung versehen werden.

5.1.2 SONDERGEBIET 'HOTEL / GASTRONOMIE'

Das Sondergebiet `Hotel / Gastronomie' umfasst ausschließlich die Areale des Gasthaus / Restaurant `Fährhaus' und des Hotels `Wilder Mann' und den zugehörigen Gebäudebestand. Diese Nutzung soll erhalten und gesichert werden. da beide Betriebe wesentlicher Bestandteil der touristischen Infrastruktur von Meersburg sind. Bei einer Umnutzung, z. B. für Wohnzwecke, bestünde zudem die Gefahr, dass das Seeufer in diesen Bereichen `privatisiert' würde, d.h. für Bürger und Gäste nichtmehr nutzund erlebbar wäre.

Die Baufenster umfassen jeweils den Bestand, da bauliche Erweiterungen aus Sicht des Denkmalschutzes und auch aufgrund der Platzverhältnisse am Seeufer nicht vertretbar wären. Auch die festgesetzte Zahl der Zahlvollgeschosse, die zulässigen Grundflächen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplangebiet `Chorherrenhalde' orientieren sich am Bestand.

TS 9 TS 4 TS 1 IN TO 2 2 TO A REPORT OF A PART OF A PART

5.1.3 VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIESSUNG

Die festgesetzten Verkehrsflächen umfassen ausschließlich den Bestand und damit die für die Erschließung des Plangebietes benötigten beiden klassifizierten Straßen Landesstraße 201 und Bundesstraße 33, die Parkplatzflächen, eine Bushaltestelle an der L 201 und die Geh- und Radwege im Plangebiet. Zusätzliche Flächen werden nicht ausgewiesen.

5.1.4 GRÜNFLÄCHEN

Die Böschungsflächen entlang der Bundesstraße 33 sind für das Stadt- und Landschaftsbild von hoher Bedeutung, weil sie die Verkehrsflächen abschirmen und insbesondere die Fernsicht der Stadtsilhouette mit seiner Umgebung prägen. Sie sind deshalb mit einem Erhaltungsgebot versehen. Weitere öffentliche Grünflächen beschränken sich auf das Straßenbegleitgrün auf dem Parkplatz sowie entlang der klassifizierten Straßen und Gehwege.

Die unter Pkt. 4.1.3.2 beschrieben Gartenanlage des Hotels 'Wilder Mann' wird als private Grünfläche ausgewiesen, da sie in diesem Bereich die Anmutung des Seeufers bereichert und einen prägenden Bestandteil des Gesamtensembles darstellt.

5.1.5 ERHALTUNGS- UND PFLANZGEBOTE

Der vorhandene Baumbestand prägt wesentliche Teile des Plangebietes. Er ist aus Sicht des Stadt- und Landschaftsbildes aber auch der Ökologie von wesentliche Bedeutung, weil er Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Insekten und Fledermäuse bietet und das Lokalklima günstig beeinflusst. Ohne die vorhandenen stattlichen Platanenreihen wäre das gesamte Umfeld des Fährehafens von abgestellten Fahrzeugen geprägt, die jetzt zu einem großen Teil durch die Bäume abgeschirmt werden. Deshalb sind auf dem Parkplatz Erhaltungsgebote festgesetzt. Diese betreffen insbesondere auch die südlich des geplanten Parkhauses gelegene Baumreihe. Die Baumkronen müssen vor Baubeginn fachgerecht zurückgeschnitten werden. Während der Erdarbeiten sind betroffene Wurzeln entsprechend zu behandeln (Wurzelvorhang). Für die Konstruktion des Parkhauses sind Punktfundamente vorgesehen, so dass ein flächiger, tiefgründiger Erdabtrag / Aushub nicht erforderlich wird.

Als Ersatz für insgesamt 12 entfallende Laubbäume sind Pflanzgebote entlang der Böschung zur Bundesstraße 33 und an der südlichen Abgrenzung des Parkplatzes festgesetzt. Damit wird die Bedeutung dieser Vegetationsstrukturen für das Stadt- und Landschaftsbild weiter gestärkt. Die Bäume auf dem Parkplatz sind mit einem überbaubaren Baumsubstrat zu versehen, die bei den Pflanzungen einzuhaltenden technischen Regeln und Richtlinien sind in den Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes aufgeführt.

Auch die wegebegleitende Baumreihe entlang des Fußweges zwischen Fährehafen und Unterstadt bleibt erhalten.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden für das Plangebiet erlassen, um die Einbindung des neuen Parkhauses in die Landschaft und ein zurückhaltendes Gesamt-Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Sie betreffen insbesondere

- die Fassaden- und Wandgestaltung des neuen Parkhauses (siehe hierzu Pkt. 5.1.1)
- die Dachgestaltung im Bereich des Sondergebietes 'Hotel / 'Gastronomie

diese Bauvorschrift berücksicht den Bestand. So weist das Hotel `Wilder Mann´ ein stadtbildprägendes, steiles Satteldach mit einem markanten Staffelgiebel auf, während das eingeschossige `Fährhaus´ mit einem Walmdach und einem Anbau mit Flachdach versehen ist.

Werbeanlagen

Zugunsten des Stadt- und Landschaftsbildes sollen diese sich Werbeanlagen den Haupt-Baukörpern deutlich unterordnen, wobei Blinklichter und laufende Schriftbänder aufgrund ihrer negativen Fernwirkung - vor allem in die Richtung des Bodensees - nicht zulässig sind.

Freileitungen

Elektrische Freileitungen (Niederspannungsleitungen) sind ebenfalls zugunsten des Stadt- und Landschaftsbildes unzulässig.

5.3 VER- UND ENTSORGUNG / NIEDERSCHLAGSWASSER

Für das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz ergeben sich keine Veränderungen, weil - mit Ausnahme des Parkhauses - bauliche Erweiterungen nicht möglich sind.

Die Baufläche des neuen Parkhauses ist im Bestand als Parkplatz angelegt und weitgehend befestigt. Das Gebäude wird im Vergleich zum Bestand nicht zu einem erhöhten bzw. beschleunigten Abfluss des Niederschlagswassers führen. Die festgesetzte flächige Dachbegrünung reduziert den Abflussbeiwert und damit die Abflussgeschwindigkeit und trägt zur Vorreinigung des anfallenden Regenwassers bei. Auf den einzelnen Parkhausebenen sind Verdunstungsrinnen vorgesehen, die nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden. Zusätzlich zu entwässernde befestigte Flächen beschränken sich auf die Ein- und Ausfahrten des Parkhauses. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird in Retentions- und Versickerungsmulden eingeleitet, deren Größe und Lage im Rahmen des Entwässerungsgesuchs nachzuweisen ist. Die mindestens 0,30 m starke belebte Bodenschicht dient der Vorreinigung des Regenwassers.

6. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG / GESCHÜTZTE ARTEN

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt sind. Auswirkungen sind demnach insbesondere für die Schutzgüter `Landschaftsbild´ durch den Bau des neuen Parkhauses sowie für das Schutzgut `Flora / Fauna´ durch den Verlust von 14 Laubbäumen zu erwarten.

Das rechnerische Eingriffsdefizit beträgt 32.491 Biotopwertpunkte. Der Ausgleich erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten beim regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) aus der Maßnahme `Au- und Sumpfwaldentwicklung im Elchenreuter Holz´ auf den Gemarkungen der Städte Aulendorf und Bad Waldsee, bei der auf einem Niedermoorstandort, der derzeit mit einem mäßig artenarmen Fichtenbestand bestockt ist, eine standorttypische Au- und Sumpfwaldgesellschaft entwickelt wird. Die Maßnahme wurde vom Landratsamt Ravensburg am 19.01.2017 unter dem Aktenzeichen 436.02.019 genehmigt.

Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet bestehen zu einem überwiegenden Teil aus Laubbäumen, insbesondere den Platanen auf dem Parkplatz und den efeuüberwucherten Ahorn auf der Böschungsfläche entlang der Bundesstraße 33.

Vom Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes erarbeitet, die dem Umweltbericht als Anlage beigefügt ist.

Der gesamte Baumbestand stellt ein potentielles Brut- und Nahrungshabitat für Vögel, Fledermäuse und Insekten dar, wobei vor allem der Bestand auf der Böschung von Interesse ist. Aufgrund seines Zustandes ist er für den Artenschutz von potentiell hoher Bedeutung. Der Wert der Bäume auf dem Parkplatz als Bruthabitat wird durch andauernde Störungen

- ಪ್ರಮಾಣದ ಪ್ರತ್ಯಕ್ಷ ಪ್ರಭಾಗವಣ್ಣ ಇವು ಕ್ರಮಗಳ ಗುವ ಸೇವರ್ ಪ್ರಭಾವಗಳಲ್ಲಿ ಬಳಸಲಾಗಿ ಪ್ರಭಾವಗಳ

aufgrund der hohen Frequenz der Verkehrsfläche gemindert. Der Verlust von 12 Laubbäumen stellt eine Beeinträchtigung des Baumbestandes als potentielles Brut- und Nahrungshabitat dar. Er kann durch Neupflanzungen, die flächige Anlage extensiver Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und das Anbringen von Nisthilfen minimiert werden.

Für Fledermäuse bietet das Plangebiet eher wenige Quartiersmöglichkeiten. Es ist jedoch als Nahrungshabitat von Interesse.

Innerhalb des Baumbestandes ergaben sich Hinweise auf das Vorhandensein xylobionter (holzbewohnender) Käferarten. Der Textteil des Bebauungsplanes enthält daher einen Hinweis, wonach die betroffenen Stammabschnitte zu sichern und im Bereich der Böschungsflächen entlang der Bundesstraße 33 zu lagern sind.

In den westlich angrenzenden Weinbergen ist ein Vorkommen der Zauneidechse bekannt, das jedoch innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Strukturen nahezu ausgeschlossen werden kann.

Der weitere Baumbestand im Plangebiet entlang des Fußweges ist aus Sicht des Artenschutzes von geringer Bedeutung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Die vorgeschlagene Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse wurde als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, die vorgesehenen Anbringungsorte sind im Rechtsplan nachrichtlich dargestellt.

7. FLÄCHENBILANZ

In der vorliegenden Planung sind folgende Flächen ausgewiesen:

| Gesamt | 28,509 m ² | 100 % |
|---|------------------------|-------|
| Wasserflächen | 519 m ² | 2 % |
| bestimmung - Hotelgarten | 372 m ² | 1 % |
| private Grünflächen mit Zweck- | | |
| Verkehrsbegleitgrün | 1.787 m² | 6 % |
| entlang der Bundesstraße 33 | 4.998 m ² | 18 % |
| bepflanzte Böschungsflächen | | |
| Öffentliche Grünflächen: | | |
| Geh- und Radwege 2.165 m ² | | |
| Bushaltestelle 424 m ² | | |
| davon | | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmun | g 2.589 m ² | 9 % |
| Verkehrsflächen / Straßenverkehrsflächen | 3.682 m ² | 13 % |
| Sondergebiet `Hotel / Gastronomie' | 3.396 m ² | 12 % |
| Sondergebiet `Parken ' | 11.166 m ² | 39 % |

Meersburg,

2 5. 07. **2019**

Robert Scherer Bürgermeister

