# Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Holzbau Schmäh', Meersburg

Vorhabenträger: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften– Begründung – Rechtsplan – Vorhaben- und Erschließungsplan



#### Anlagen:

Gutachterliche Stellungnahme Schallimmissionsschutz / Geräuschimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Holzbau Schmäh', Meersburg (GSA Körner GmbH, 78479 Reichenau, 17.September 2020)

#### Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL Aufkircher Straße 25 88662 Überlingen / Bodensee hornstein@helmuthornstein.de

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg Vorhabenträger: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

#### Satzung

der Stadt Meersburg über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 'Holzbau Schmäh, Meersburg'

und die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Holzbau Schmäh', Meersburg.

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat am 13.10.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Holzbau Schmäh', Meersburg unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften beschlossen:

# 1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. | S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. | S. 587) m.W.v. 28.03.2020,

- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I, S. 1057)
- 4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBI. S. 313)
- 5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) In der Fassung der Bekanntmachung vom vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBI. S. 403) m.W.v. 26.06.2020.

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan' Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger:</u> Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22.Juni 2021

#### Satzung

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

M 1 : 500 vom 22.06.2021

2. den Bebauungsvorschriften vom 22.06.2021

3. dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.01.2021

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom 22.06.2021

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 22.06.2021

#### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

- 1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
- die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
- 3. die Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen,
- 4. die Anforderung an die Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen gem. § v74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs.
   1 Nr. 5 LBO,

verstößt.

#### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Meersburg, 2 2. 06. 2021

Robert Scherer Bürgermeister

Ausgefertigt:

Meersburg, 2 9, 06, 2021

Robert Scherer Bürgermeister  Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg Vorhabenträger: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

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

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

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- Holzbaubetrieb (Zimmerei + Schreinerei),
- Mitarbeiterwohnungen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) und die Höhe der baulichen Anlagen.

#### 1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

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

#### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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 für jedes Baufenster im Plan eingetragen ist.

#### 1.2.2.1 Gebäudehöhe

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die maximalen Gebäudehöhen (Gh) festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) und der Gebäude-Oberkante= Oberkante der Dachattika. Die Einträge im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind maßgebend.

Die für die Fertigungshalle festgelegte maximale Gebäudehöhe darf für einen Kamin mit einer Grundfläche von maximal 1 m² um bis zu 2m überschritten werden.

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger</u>: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

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

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

Zulässig ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge über 50 m betragen darf.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### 3.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgelegt.

### 4.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Zweckbestimmung:

- A = Zufahrt
- B = Wirtschaftsweg.

# 5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Baufensters und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

# 6.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind:

#### Abstandsflächen zur Bundesstraße 31.

Innerhalb dieser Flächen sind Außenwerbeanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Sonstige Nebenanlagen sind nur mit Genehmigung der Straßenbauverwaltung zulässig.

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger:</u> Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist in die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesene Retentions- und Versickerungsfläche einzuleiten. Der erforderliche Notüberlauf kann gedrosselt an den südlich des Plangebietes verlaufenden Töbelebach angeschlossen werden.

#### 8.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

# 8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### 8.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- G1 = Garten,
- G2 = naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche als artenreiche Fettwiese mit Obst-Hochstämmen,
- G3 = Verkehrsbegleitgrün

festgesetzt.

- 9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 9.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des bilanzierten Biotopwertdefizits in Höhe von 44.725 Biotopwertpunkten erfolgt durch:

 Den Erwerb von 50.000 Biotopwertpunkten aus der Ökokontomaßnahme Az Nr. 435.02.014.02 `Entwicklung einer Magerwiese', Fl. St. Nr. 226/0 + 301/0, Gemarkung Überlingen-Bonndorf / Bodenseekreis.  Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger:</u> Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

#### 9.2 Nisthilfen für Vögel

Innerhalb des Plangebietes sind an den drei mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäumen Nisthilfen für Vögel wie folgt anzubringen:

- Je 1 St. Nistkästen für Kleiber (Lochgröße Durchmesser 3,2 cm),
   Star (Einflugloch Durchmesser 4,5 cm),
   Buntspecht (Einflugloch Durchmesser 5 cm).
- 2 St. Halbhöhlen für Nischenbrüter (z. B. Rotkehlchen, Zaunkönig, Hausrotschwanz),

Anbringung am Wohngebäude in ca. 4 m Höhe, Ausrichtung Süd-Ost.

#### 9.3 Schutz der Avifauna

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

#### 9.4 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen 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,seitlich und in Richtung der freien Landschaft aufweisen.

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

#### 10.1 Lärmschutz

#### Grundrissorientierung in Geschossen mit Betriebswohnungen

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum der jeweiligen Wohneinheiten zu einer lärmabgewandten Fassade hin orientiert sein. Als "lärmabgewandte Fassade" ist hierbei ein Fassadenbereich zu verstehen, in welchem im Tag-Zeitraum maximale Beurteilungspegel nach RLS-90 von 59 dB (A) und im Nachtzeitraum von maximal 49 db (A) auftreten. Im vorliegenden Fall ist die Nord- sowie die Ost-Fassade als "lärmabgewandte Fassade" einzustufen.

Bei Eckwohnungen, in welchen beide Außenwandflächen in keiner lärmabgewandten Fassade liegen, sind durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, müssen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 30 dB (A) während dem Nachtzeitraum im Schlafraum bei mindestens einen teil-geöffneten Fenster nicht überschritten wird.

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger</u>: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

#### Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen) von Wohnungen, welche Loggien, Fassadenbereiche mit einem Beurteilungspegel in den Tageszeiten von größer 64 dB (A) angeordnet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Durch die Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von kleiner 65 dB (A) erreicht wird. Die Verglasungen können mobil ausgeführt werden. Im vorliegenden Fall werden an der Südfassade Wartungs- und Rettungsstege angeordnet. Auf Grund der geringen Tiefe der Stege von weniger als 100 cm ist davon auszugehen, dass die Stege auf Grund mangelnder Fläche und in Folge hierzu eine unzureichende Aufenthaltsqualität aufweisen, um als schützenswerte Außenwohn-bereiche klassifiziert zu werden.

#### Fensterunabhängige Belüftung

Für alle Wohn- und Arbeitsräume, welche tags mit Beurteilungspegel von über 55 dB (A) beaufschlagt sind und Schlafräume welche mit Beurteilungspegel von mehr al 45 db (A) beaufschlagt werden, sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, damit ein ausreichend geschützter Nachtschlaf bei nicht-geöffnetem Fenster ermöglicht wird.

#### Passiver Schallschutz nach DIN 4109

Für alle schützenswerte Räume im Sinne der DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass die Anforderungen nach DIN 4109-1:2016, Abschnitt 7 bzw. DIN 4109-1:2016, Abschnitt 7, jeweils "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile" eingehalten werden. Es ist unter Berücksichtigung der einschlägigen Korrekturen der Nachweis zu führen, dass das resultierende Schalldämm-Maß R'w,res den Anforderungen nach DIN 4109 entspricht.

### 10.2 Spritzmittelabstand

Die der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs zugewandten Fassaden, bei denen der Abstand zu landwirtschaftlichen Intensivkulturen weniger als 20 m beträgt, dürfen keine Lüftungsöffnungen für Räume enthalten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (Wohn-, Aufenthaltsräume, Dauerarbeitsplätze).

#### 10.3 Bodenschutz

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

mit dem Bauantrag ist ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan' Holzbau Schmäh', Meersburg Vorhabenträger: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22.Juni 2021

11.0

#### Pflanz--und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

Durch Eintrag sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

#### 11.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Standorte für zu erhaltende Bäume festgesetzt. Während der Bauzeit sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Der Gehölzbestand auf dem als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Grundstück Fl. St. Nr. 822/12 ist zu erhalten. Er ist während der Bauzeit durch Absperrmaßnahmen zu schützen.

Robert Scherer Bürgermeister

ausgefertigt:

Meersburg,

2 9. 06. 2021

**Robert Scherer** 

Bürgermeister

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger</u>: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22.Juni 2021

#### Hinweise

#### 1. Höhenaufnahmen

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

Dem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### 2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

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

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

"Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

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

#### 3. Bodenschutz

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan' Holzbau Schmäh', Meersburg Vorhabenträger: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22.Juni 2021

#### 4. Archäologische Denkmalpflege

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

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

#### 5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettnang-Subformation und Holozänen Abschwemmmassen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 6. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt teilweise teilweise im Immissionsbereich der B 31, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich. Es ist damit durch die vorhandene Bundesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan' Holzbau Schmäh', Meersburg Vorhabenträger: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

#### Pflanzenliste

# 1. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb des Betriebsareals und an Parkplätzen

Acer platanoides Spitzahorn

Acer campestre Feldahorn

Aesculus x carnea Roßkastanie

Carpinus betulus Hain-Buche

Prunus avium Vogel-Kirsche

Quercus robur Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia Mehlbeere

Tilia cordata Winterlinde

#### 2. Obst-Hochstämme für die ausgewiesene Ausgleichsfläche

Äpfel in regionalen Sorten, z.B.

Berlepsch

Bittenfelder Sämling\*

Böblinger Straßenapfel\*

Bohnapfel

Börtlinger Weinapfel

Boskoop\*

Danziger Kantapfel\*

Doppelter Prinzenapfel\*

Erbacherhofer Weinapfel\*

Goldparmäne

Goldrenette

Gravensteiner

Jonathan

Maunzenapfel\*

Rheinischer Bohnapfel\*

Schöner aus Wiltshire\*

Winterzitronenapfel \*

Birnen in regionalen Sorten, z.B.

Bayer. Weinbirne\*

Geißhirtle

Karcherbirne\*

Kirchensaller Mostbirne\*

Metzer Bratbirne\*

Nägelesbirne\*

Palmischbirne\*

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger</u>: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

#### Pastorenbirne

Schweizer Wasserbirne\*

Welsche Bratbirne\*

Wilde Eierbirne\*

\* = für den Streuobstanbau geeignete Sorten, die während der vergangenen Jahre weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren entsprechend der Empfehlungsliste des Interreg-IV-Projekts "Gemeinsam gegen Feuerbrand" (www.feuerbrand-bodensee.org /2011).

Kirschen in regionalen Sorten, z.B

Grosse schwarze Knorpel

Hedelfinger Riesenkirsche

Kassins frühe Herzkirsche

Schneiders späte Knorpel

Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen: <a href="http://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst.html">http://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst.html</a>

# 3. Sträucher für freiwachsende Hecken auf den privaten Grünflächen und am Rand der Ausgleichsfläche

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

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh´, Meersburg Vorhabenträger: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22.Juni 2021

# 4. Geschnittene Hecken

| Botanischer Name  | <u>Deutscher Name</u><br>Feldahorn |  |  |
|-------------------|------------------------------------|--|--|
| Acer campestre    |                                    |  |  |
| Carpinus betulus  | Hainbuche                          |  |  |
| Cornus mas        | Kornelkirsche                      |  |  |
| Ligustrum vulgare | Liguster                           |  |  |

# 5. Fassadenbegrünung

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

# 6. Dachbegrünung

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

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh´, Meersburg <u>Vorhabenträger:</u> Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg <u>Stand 22 Juni 2021</u>

#### Satzung über Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Holzbau Schmäh', Meersburg'.

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), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBI. S. 313)

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg In der Fassung der Bekanntmachung vom vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBI. S. 403) m.W.v. 26.06.2020, 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
- 4.0 Gestaltung der Freianlagen
- 5.0 Elektrische Freileitungen

#### 1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1:500 dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes `Holzbau Schmäh', Meersburg'.

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

#### 2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Flachdächer mit Photovoltaikanlagen.
- Extensiv begrünte Flachdächer.

Photovoltaikanlagen sind nur als aufgelegte Anlagen zulässig. Sie dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe nicht überschreiten.

#### 2.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung.

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger</u>: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

### 2.3 Farbgestaltung

Nicht zulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

### 3.0 Werbeanlagen

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

Oberhalb der Traufe der Produktionshalle sind Werbeanlagen unzulässig.

# 4.0 Gestaltung der Freiflächen, Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Für Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten und Waschplätzen sowie außerhalb des Betriebshofes ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

### 4.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- · freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- Zäune bis zu einer Höhe von 2,00m.

Einfriedungen sind ohne Sockel für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

#### 5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

Meersburg,

2 2. 06. 2021

Robert Scherer

pre

Bürgermeister

ausgefertigt:

Meersburg,

2 9. 06. 2021

Robert Scherer Bürgermeister

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg Vorhabenträger: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

# 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 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 4.2. Gewässer
- 4.3 Denkmalschutz
- 5. Planung / Planungsinhalte
- 5.1 Bebauung / Art der Nutzung
- 5.1.1 Das Vorhaben
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
- 5.4 Örtliche Bauvorschriften
- 5.5 Erschließung
- 5.6 Schallschutz
- 5.7 Regenwasserbewirtschaftung
- 6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten
- 7. Kosten
- 8. Flächenbilanz

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger</u>: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22.Juni 2021

#### DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Meersburg und umfasst eine Größe von ca. 0,96 ha. Es grenzt unmittelbar an das nördlich gelegene Gewerbegebiet `Toren' an und beinhaltet die Grundstücke:

Fl. St. Nr. 821/1 Fl. St. Nr. 830 (Teil) Fl. St. Nr. 822/4 - Zufahrt, Wirtschaftsweg,

- Wirtschaftsweg,

 landwirtschaftliche Fläche / Acker, Garten, Gebüsch und Parkplatz

Fl. St. Nr. 822/12 Fl. St. Nr. 850

 Grünfläche mit teilweise dichtem Gehölzbestand, landwirtschaftliche Fläche / Acker, wegebegleitender Wiesenstreifen mit Obst-Hochstämmen.

### Es wird begrenzt:

- im Norden von einer Intensiv-Obstanlage und bebauten Grundstücken im Gewerbegebiet `Toren´,
- im Westen von einer Intensiv-Obstanlage,
- im Osten von bebauten Grundstücken im Gewerbegebiet 'Toren',
- im Süden von Grünflächen und der sich daran anschließenden Trasse der Bundesstraße 31.

Das Plangebiet weist eine ausgeprägte, südorientierte Hanglage auf und fällt von ca. 480.00 m ü. NN im Norden auf ca. 469.00 m ü. NN im Süden.



Lageplan (ohne Maßstab)

#### 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Der seit 1872 in Meersburg ansässige Holzbaubetrieb Schmäh wird in der sechsten Generation als Familienbetrieb geführt und hat sich zu einem der größten Betriebe seiner Art im Bodenseekreis entwickelt. Die ca. 35 Mitarbeiter zählende Firma weist seit Jahren ein kontinuierliches Wachstum auf und ist neben dem `klassischen' Holzbau schwerpunktmäßig im Bereich des Denkmalschutzes tätig und hat hierfür

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger:</u> Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

mittlerweile zahlreiche, überregional bedeutsame Auszeichnungen erhalten.

Der derzeitige Betriebsstandort in der Schützenstraße ist mittlerweile vollständig ausgenutzt und weist keinerlei Erweiterungspotentiale auf. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse sind im täglichen Arbeitsablauf andauernde Kompromisse erforderlich. Der Betriebsinhaber ist daher auf der Suche nach einem entwicklungsfähigen Standort und möchte aufgrund der traditionellen Verbundenheit mit der Stadt Meersburg auch gerne dort angesiedelt bleiben.

Im bestehenden Gewerbegebiet 'Toren' sind jedoch praktisch keine Flächen mehr frei, die im Flächennutzungsplan als 'eingeschränkte Gewerbeflächen' dargestellte Erweiterung ist für einen Holzbaubetrieb ungeeignet. Lediglich am südlichen Rand des Gewerbegebietes sieht der FNP noch eine Arrondierung vor. Hier konnte die Fa. Schmäh mittlerweile zwei Flächen Grundstücke erwerben, wovon das Fl. St. Nr. 822/4 als gewerbliches Baugrundstück und das Grundstück Fl. St. Nr. 850 größtenteils als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche genutzt werden soll.

Neben einer Produktionshalle mit entsprechenden Lagerflächen, Büros und Sozialräumen sind in einem mehrgeschossigen Gebäude Mitarbeiterwohnungen vorgesehen. Für ihre anspruchsvolle Tätigkeit ist die Firma Schmäh auf qualifizierte Mitarbeiter angewiesen, die aber oftmals auf dem angespannten Wohnungsmarkt in der Bodenseeregion nicht unterkommen können. Die Planung sieht daher die Realisierung von insgesamt acht Einzimmer-Appartements und von zwei Zweizimmer-Wohnungen vor. Das Projekt wird durch die neu geschaffene Förderlinie `Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen' gefördert.

Für das Gesamtprojekt liegt eine Planung des Architekturbüros Klingelhöfer Krötsch Architekten, München vor, das als Vorhaben- und Erschließungsplan die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellt.

# 3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg ist der nördliche Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche und eine weitere Teilfläche als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der größere Teil des Betriebsareals liegt innerhalb dieser Fläche, nördlich des Betriebes werden gewerbliche Bauflächen als Grünflächen ausgewiesen, mit der die Überschreitung der südlichen Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen kompensiert wird. Die westlich des bestehenden Wirtschaftsweges gelegenen Flächen für die Landwirtschaft werden nur für die Verlegung des Weges und die Anlage von Stellplätzen in Anspruch genommen. Der überwiegende Anteil wird als Grünflächen ausgewiesen = artenreiche Fettwiese mit Obst-Hochstämmen. Die Planung kann daher aus Sicht der Stadt Meersburg als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

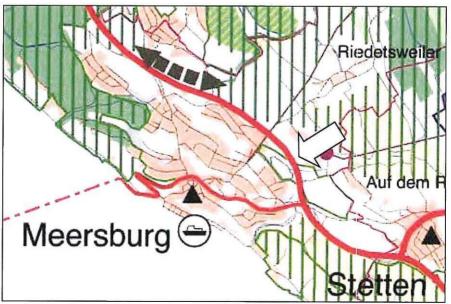
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger:</u> Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg

#### 3.1 REGIONALPLAN

Der im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben dargestellte regionale Grünzug ist von der Planung nicht berührt. Das gilt auch für den Anhörungsentwurf der derzeit laufenden Regionalplan-Fortschreibung.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh´, Meersburg Vorhabenträger: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg



Auszug aus dem Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung (ohne Maßstab)

#### 4. BESTAND / NUTZUNG

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Acker genutzt (September 2020 = Maisacker). An das Gewerbegebiet 'Toren' schließt sich ein als Garten genutzter Bereich an. Teilflächen sind überwuchert.

Der von der Torenstraße abzweigende Wirtschaftsweg ist im Westen von einem Wiesenstreifen und einer aus Obst-Hochstämmen bestehenden Baumreihe gesäumt.

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan' Holzbau Schmäh', Meersburg Vorhabenträger: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet, im Hintergrund das Gewerbegebiet Toren



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet

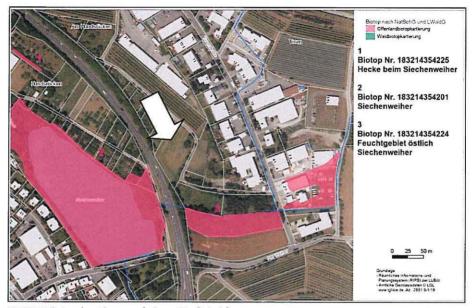


Blick von Norden auf das Grundstück Fl. St. Nr. 850

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg Vorhabenträger: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

# 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Südlich des Plangebietes verläuft das geschützte Biotop Nr. 183214354224 `Feuchtgebiet östlich Siechenweiher'.

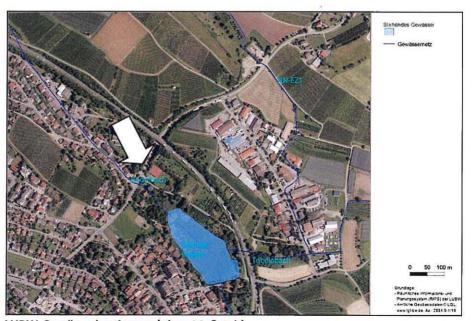


LUBW-Biotopkartierung (ohne Maßstab)

#### 4.2. Gewässer / Hochwasserschutz

Südlich des Plangebietes verläuft der Töbelebach, der zum südlich der Bundesstraße 31 gelegenen Siechenweiher führt.

Überflutungsflächen sind von der Planung nicht betroffen.



LUBW-Gewässerkartierung (ohne Maßstab)

#### 4.3 Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes gibt es keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan' Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger:</u> Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

#### 5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

### 5.1 BEBAUUNG / ART DER NUTZUNG

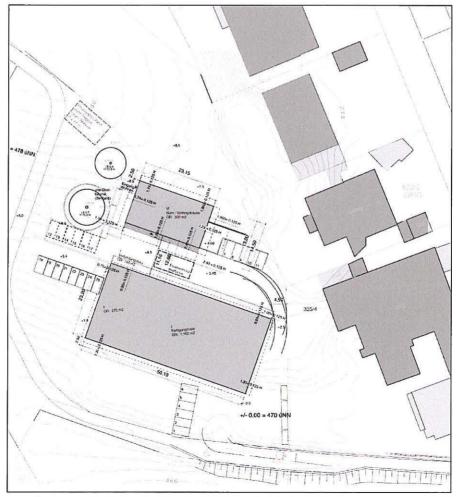
Das Vorhaben umfasst den Bau einer Produktionshalle und eines mehrgeschossigen Gebäudes, dass neben Büroräumen auch Mitarbeiterwohnungen enthält. Als Art der Nutzung ist festgesetzt:

Holzbaubetrieb (Zimmerei + Schreinerei), Mitarbeiterwohnungen.

#### 5.1.1 DAS VORHABEN

Für das Vorhaben liegt eine Planung des Architekturbüros Klingelhöfer Krötsch Architekten, München vor, das als Vorhaben- und Erschließungsplan den Bebauungsplan-Unterlagen beigefügt ist.

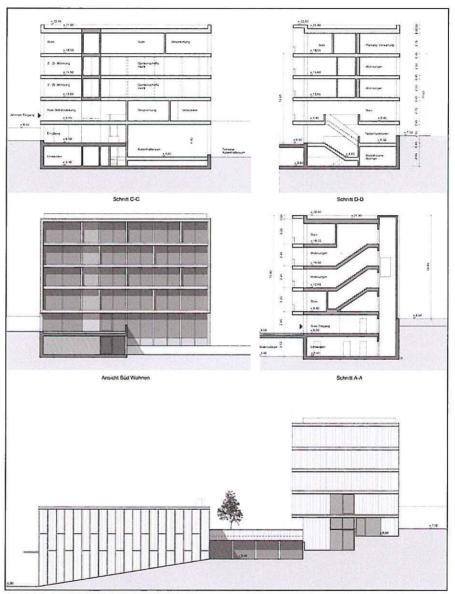
Die eine Fläche von 50,10 m x 23,20 m umfassende Produktionshalle wird parallel zu den Höhenlinien angeordnet. Die eingeschossige Halle weist eine Gesamthöhe 10,50 m auf und enthält den Zimmerei- und Schreinereibetrieb sowie ein Materiallager. Sie ist mit einem ebenfalls eingeschossigen Verbindungsbau mit dem nördlich angeordneten fünfgeschossigen Büro-, Sozial- und Wohngebäude verbunden, in dem auf zwei Geschossen Mitarbeiterwohnungen eingerichtet werden.



Lageplan

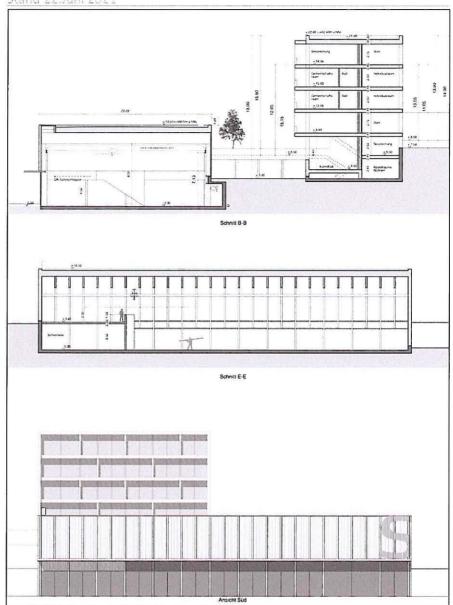
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg Vorhabenträger: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22.Juni 2021

Der Gesamtkomplex wird in Holzbauweise errichtet und ist mit Flachdächern versehen. Das Dach der Produktionshalle wird extensiv begrünt und möglicherweise um eine Photovoltaikanlage ergänzt, deren Höhe jedoch die Gebäudehöhe nicht überschreitet. Das Dach des Büro-, Sozial- und Wohngebäudes soll flächig mit einer Photovoltaikanlage versehen werden.



Ansichten Süd + Ost, Schnitt

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger</u>: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22.Juni 2021



Ansicht Süd, Schnitte

(Alle Pläne: Klingelhöfer Krötsch Architekten, München)

#### 5.2 MASS DER NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO

sie orientiert sich exakt am Vorhaben.

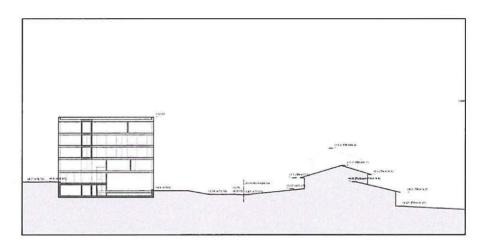
#### Höhenentwicklung der Gebäude

Auch die Höhenentwicklung bemisst sich exakt am Vorhaben. Die zulässigen Gesamthöhen sind bauteilbezogen in Meter über NormalNull festgesetzt und entsprechen den betrieblichen Anforderungen. Die Produktionshalle weist damit eine Höhe von 8,50 m auf, das Büro-, Sozial-und Wohngebäude wird 15,90 m hoch.

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger:</u> Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

Bemessungsgrundlage sind die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen, die für beide Gebäude in Abhängigkeit zur vorhandenen Topographie ebenfalls in Meter über Normal Null festgesetzt sind. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Büro-, Sozial- und Wohngebäudes liegt damit 4,50 m über der EFH der Produktionshalle.

Der nachstehend dargestellte gelädeschnitt zeigt, dass die Höhenentwicklung des Vorhabens deutlich über der im Gewerbegebiet 'Toren' liegt. Es ist allerdingsnicht diesem Gebiet zuzuoordnen, sondern weist eine Eigenständigkeit auf, die durch die hochwertige Architektur noch unterstrichen wird. Hinzu kommt, dass gewerbliche Bauflächen in der gesamten Bodenseeregion knapp sind und in Meersburg kaum noch Flächen zur Verfügung stehen. Sie sollen daher bestmöglich ausgenutzt werden.



Geländeschnitt mit Darstellung der Nachbargebäude im Gewerbegebiet 'Toren'



Lage des Geländeschnittes

(Alle Pläne: Klingelhöfer Krötsch Architekten, München)

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen/ Baufenster eindeutig definiert und umfasst das geplante Vorhaben.

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh´, Meersburg <u>Vorhabenträger</u>: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

#### 5.3 WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Bauweise gem. § 22 BauNVO

als abweichende Bauweise, wobei die Baulängen über 50 m betragen dürfen. Dies betrifft die Produktionshalle, die geringfügig über 50 m lang wird.

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

Garagen und Stellplätze sind innerhalb des Baufensters zulässig, für die erforderlichen Stellplätze sind zusätzlich entsprechende Flächen ausgewiesen. Ein Teil der westlich des Betriebes gelegenen Stellplätze wird unterirdisch, unterhalb einer extensiv zu begründenen Fläche angelegt.

#### Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Der gesetzlich vorgeschriebene Anbauabstand von 20 Metern zuum Fahrbahnrand der südwestlich verlaufenden Bundesstraße 31 ist als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind, ausgewiesen. Der zu verlegende Wirtschaftsweg verläuft außerhalb dieser Fläche.

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

Der von der Torenstraße abzweigende Wirtschaftsweg wird als Zufahrt und nordwestlich des Betriebsareals wieder als Wirtschaftsweg ausgewiesen (siehe hierzu Pkt. 5.5).

# Öffentliche Grünflächen gem. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Das südlich der Produktionshalle gelegene Grundstück Fl. St. Nr. 822/12 ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand.

#### Private Grünflächen gem.(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen dienen der Eingrünung des Betriebsareals und der Verkehrsflächen sowie der Anlage der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen. Ihre Zweckbestimmungen sind wie folgt festgesetzt:

G1 = nördlich des Büro-, Sozial- und Wohngebäudes gelegener Garten, der gleichzeitig als Übergangsbereich zur Bebauung im Gewerbegebiet `Toren' dient,

G2 = naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche als artenreiche Fettwiese mit Obst-Hochstämmen und einer Feldhecke entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs,

G 3 = Verkehrsbegleitgrün entlang der Zufahrt.

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Holzbau Schmäh, Meersburg <u>Vorhabenträger:</u> Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

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

#### Ausgleichsfläche

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen mit der Zweckbestimmung

#### Hochstamm-Streuobstwiese

### festgesetzt.

#### Nisthilfen für Vögel

Auf der Grundlage der vorliegenden artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes ist die Anbringung von insgesamt 5 Nisthilfen im Plangebiet festgesetzt.

#### Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

# Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

#### Lärmschutz

Siehe hierzu Pkt. 5.6

#### Spritzmittelabstand

Im Norden grenzt eine derzeit als Intensivobstanlage genutzte landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet an. Sollte der Regelabstand von 20 m nicht eingehalten werden können, dürfen die der Fläche zugewandten Fassaden keine Lüftungsöffnungen für Räume enthalten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (Wohn-, Aufenthaltsräume, Dauerarbeitsplätze).

#### **Bodenschutz**

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage sind bei der Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich größere Aushubmengen zu erwarten. Um den geordneten Umgang mit dem anfallenden Aushub zu gewährleisten, wird die Vorlage eines entsprechenden Konzeptes erforderlich, wobei der Wiederwertung der Vorrang vor der Deponierung einzuräumen ist.

#### Pflanzgebote für Bäume und Sträucher gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Entlang der Zufahrt sind Pflanzgebote für Bäume als Ersatz für entfallende Obst-Hochstämme festgesetzt. Weitere Pflanzgebote im Bereich der nördlich angeordneten Stellplätze sollen zur Eingrünung des Betriebsareals beitragen.

Entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs ist ein Pflanzgebot für eine Feldhecke festgesetzt, um die in diesem Bereich lückige Bepflanzung entlang der Bundesstraße 31 zu schließen.

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh´, Meersburg <u>Vorhabenträger:</u> Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22.Juni 2021

#### • Erhaltungsgebote für Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Für mehrere prägende Obst-Hochstämme sind Erhaltungsgebote festgesetzt. Die Bäume bereichern das Landschaftsbild und dienen als Brut- und Nahrungshabitat.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

#### 5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Sie betreffen insbesondere

# die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Fassaden- und Dachgestaltung

Zulässig sind ausschließlich Flachdach. Für die Produktionshalle ist die extensive Begrünung festgesetzt, die möglicherweise mit einer dachbegrünung kombiniert wird. Die Dachbegrünung dient dem verzögerten Abfluss des Regenwassers und der Regulierung des Kleinklimas.

Das Flachdach des Büro-, Sozial- und Wohngebäudes wird mit einer flächigen Photovoltaikanlage belegt.

Für die Fassaden sind nur Holzschalungen zulässig. Grelle, glänzende und leuchtende Farbtöne sind zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger</u>: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich den Baukörpern unterordnen und sind zur Vermeidung einer unerwünschten Fernwirkung nur bis zur Attika der Produktionshalle zulässig.

#### Freileitungen

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

#### • Einfriedungen

sind zum Schutz des Betriebes erforderlich und dürfen maximal 2 m hoch werden.

#### 5.5 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über den von der Torenstraße abzweigenden Wirtschaftsweg. Hierzu liegt eine Planung des Ing.-Büros Langenbach, Sigmaringen vor, die den Ausbau auf 3,50 m Breite und die Anlage einer Ausweichfläche vorsieht. Der Einmündungsbereich an der Torenstraße wurde gegenüber der ursprünglichen Planung geringfügig erweitert und ist jetzt so dimensioniert, dass Lkws von Norden und von Süden in die neue Erschließungsstraße einfahren können.

Der nach Norden abschwenkende Abschnitt der bestehenden Wirtschaftsweges wird außerhalb des Anbauabstandes zur B 31 nach Westen verschoben und ab der nordwestlichen Ecke des Plangebietes als Wirtschaftsweg weitergeführt. Durch die Verlegung der Trasse können im unmittelbaren Anschluss an den Gebäudekomplex Stellplätze und Grünflächen angelegt werden. Die geordnete Zufahrt der an den Weg angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiter gewährleistet und wird durch den vorgesehenen Ausbaustandard und die Anlage der im Süden angeordneten Ausweichfläche verbessert.

# 5.6 SCHALLSCHUTZ

Für das Vorhaben liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz der Ingenieurgesellschaft GSA Körner GmbH vor, die den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Schwerpunkt der Untersuchung waren, auf der Grundlage der vorliegenden Planung und eines Betriebskonzeptes, potentielle schallimmissionstechnische Beeinträchtigungen der Mitarbeiterwohnungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass zum Gewerbelärm die geltenden Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte eingehalten werden und bauliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden. Die Betriebsabläufe sind so zu organisieren, dass während der Nachtzeit (22 Uhr – 6 Uhr) keine Betriebstätigkeit stattfindet.

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan` Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger:</u> Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22 Juni 2021

Für den entstehenden Verkehrslärm ist die südlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 31 maßgebend. Hier sind für die Mitarbeiterwohnungen Überschreitungen der geltenden Orientierungsund Immissionsgrenzwerte zu erwarten, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Neben entsprechenden Grundrissanordnungen zählen hierzu der bauliche Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen), die Installation fensterunabhängiger Lüftungen und entsprechende Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109-1:2016.

Diese Maßnahmen sind als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.

#### 5.7 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Oberflächenwasser soll gem. den Vorgaben des bad.-württ. Wassergesetzes auf den Baugrundstücken zurückgehalten und möglichst versickert werden. Die Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen ist auf dem eigentlichen Betriebsareal nicht möglich. Südwestlich des Betriebsareals ist daher die Anlage einer entsprechenden Fläche vorgesehen, in die das anfallende Oberflächenwasser eingeleitet, zurückgehalten und über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht wird. Der erforderliche Notwüberlauf kann an den Töbelebach angeschlossen werden, der in den südlich der Bundesstraße gelegenen Siechenweiher mündet. Die Entwässerungsplanungpt wird im weiteren Verfahren konkretisiert und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.

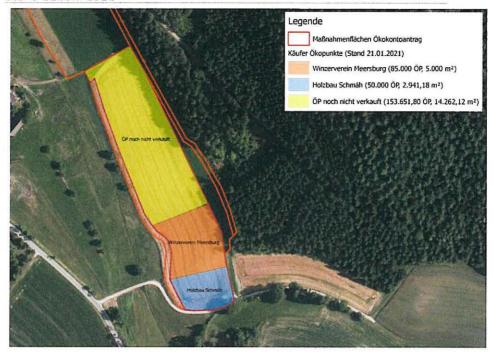
# 6. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG / GESCHÜTZTE ARTEN

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 `Boden´ durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung von Flächen, für das Schutzgut `Flora / Fauna´ durch den Verlust von Wiesenflächen und Obst-Hochstämmen und für das Schutzgut `Landschaftsbild zu erwarten.

Im Plangebiet sind Ausgleichsflächen als artenreiche Fettwiese und Hochstamm-Streuobstwiese ausgewiesen, mit denen entfallende Vegetationsstrukturen und Landschaftselemente kompensiert werden können. Für den Ausgleich des rechnerischen Eingriff-Defizits werden insgesamt 50.000 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme Az Nr. 435.02.014.02 'Entwicklung einer Magerwiese', Fl. St. Nr. 226/0 + 301/0, Gemarkung Überlingen-Bonndorf / Bodenseekreis, erworben.

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan' Holzbau Schmäh', Meersburg <u>Vorhabenträger:</u> Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22.Juni 2021



Lage der Maßnahme AZ 435.02.014.02 mit der für das Bauvorhaben eingesetzten Fläche (Quelle: Büro 365 Grad, Überlingen)

Dem Umweltbericht ist eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes beigefügt, deren Empfehlungen als Festsetzungen übernommen wurden.

#### 7. KOSTEN

Durch die vorliegende Planung entstehen neben den Planungskosten weitere Kosten für Ver- und Entsorgungseinrichtungen Begrünung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Sie sind derzeit noch nicht exakt zu beziffern und werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Stadt Meersburg wird mit diesem Träger einen Vertrag abschließen, in dem die Kostenübernahme, zeitliche Abläufe und andere Modalitäten der Planung geregelt sind.

#### 8. FLÄCHENBILANZ

In der vorliegenden Planung sind folgende Flächen ausgewiesen:

| Baufenster   |        | 1.712 m <sup>2</sup>   | =     | 18,0 % |                        |    |                      |   |        |
|--|--------|--|-------|--------|------------------------|----|----------------------|---|--------|
| Verkehrsflächen<br>Stellplätze<br>Betriebsareal<br>außerhalb des Baufensters |        | 1.250 m <sup>2</sup><br>399 m <sup>2</sup><br>1.496 m <sup>2</sup> | =     | 4,2 %  |                        |    |                      |   |        |
|  |        |  |       |        | Öffentliche Grünfläche |    | 550 m <sup>2</sup>   | = | 5,8 %  |
|  |        |  |       |        | Private Grünfläche     | G1 | 683 m²               | = | 7,2 %  |
|  |        |  |       |        |                        | G2 | 3.340 m <sup>2</sup> | = | 34,6 % |
| G3   | 130 m² | =  | 1,4 % |        |                        |    |                      |   |        |
| Gesamt   |        | 9.560 m <sup>2</sup>   | =     | 100 %  |                        |    |                      |   |        |

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan' Holzbau Schmäh', Meersburg Vorhabenträger: Fa. Holzbau Schmäh, Schützenstraße 5, 88709 Meersburg Stand 22.Juni 2021

Meersburg,

2 2. 06. 2021

Robert Scherer Bürgermeister

