

**STADT MEERSBURG
BODENSEE-KREIS**



**BEBAUUNGSPLAN
„LICHTENWIESE - SCHÜTZENRAIN 2. ÄNDERUNG“**

Fassung vom 13.07.2021

Inhalt	Textteil	4 Seiten
	Hinweise	1 Seite
	Änderung der örtlichen Bauvorschriften	3 Seiten
	Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans	2 Seiten
	Begründung zur 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften	1 Seite
	Änderungslageplan mit Legende	M 1 : 1000

Inkrafttreten Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausfertigung Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 13.07.2021 überein.

Ausgefertigt:

Meersburg, **27.07.2021**

Robert Scherer
Bürgermeister



LAGEPLAN

Im Lageplan werden differenzierte Nutzungsschablonen, teilweise für einzelne Grundstücke, eingetragen.

Die Baugrenzen werden detaillierter festgesetzt, in Teilbereichen für einzelne Gebäude. In die Nutzungsschablonen wird die Dachneigung mit 20 – 40° eingetragen.

Die öffentliche Verkehrsfläche an der Straße „Lichtenwiesen“ wird gemäß der Realität festgesetzt.

Statt einer maximalen Traufhöhe wird eine maximale Wandhöhe festgesetzt.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL **in der Fassung vom 13.07.2021**

Der Textteil in der Fassung der 1. Änderung vom 18. September 2018 erhält folgende geänderte Fassung:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Planungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ferienwohnungen können als Sonderform der gewerblichen Nutzung als Ausnahme zugelassen werden.

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

Die im Lageplan eingetragenen Maßzahlen sind Obergrenzen für die Hauptgebäude. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen maximal bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Es werden die maximale Wand- und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Bezugspunkte für diese Höhen werden wie folgt definiert.

Die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe (oberster Gebäudeabschluss) sind in Bezug auf die Randstein- bzw. Fahrbahnhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche zu ermitteln.

Unterer Bezugspunkt:

Die Höhenlage der bestehenden Erschließungsstraße in der Mitte des Grundstückes und am Fahrbahnrand gemessen.

Für den Bestand sind Abweichungen möglich.

Maßgebende Verkehrsfläche ist die Erschließungsstraße, der die Hausnummer des jeweiligen Gebäudes zugeordnet ist.

Für die Gebäude Lichtenwiesen 2, 4 und 6 gilt die Hans-Dieter-Straße als maßgebende Verkehrsfläche.

Oberer Bezugspunkt:

Oberste Gebäudekante bzw. Schnittpunkt der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei der maximalen Traufhöhe sind zurückgesetzte und vorspringende Außenwände mitzurechnen.

Maßgeblich für die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe ist grundsätzlich der Schnittpunkt der fertigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

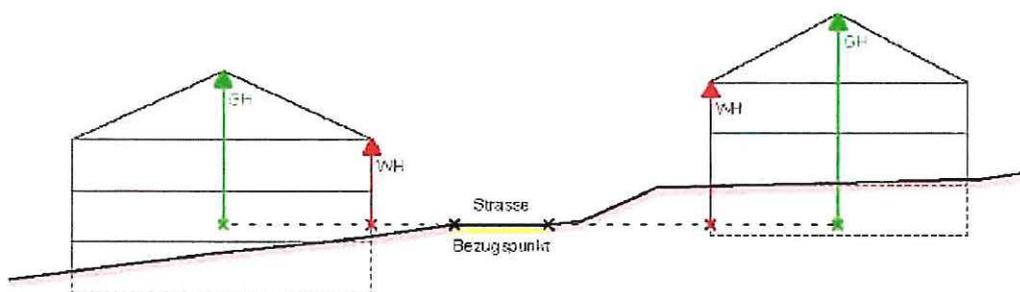


Abb.: Definition Gebäudehöhe (GH) und Wandhöhe (WH) in Bezug zur Höhenlage der Straße

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

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

In Teilen des Planungsgebiets wird offene Bauweise festgesetzt. Wo der Bestand es erfordert, wird eine abweichende Bauweise dergestalt festgesetzt, dass an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangebaut oder der zulässige Grenzabstand an maximal zwei Grundstücksseiten unterschritten werden darf.

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

Die Baugrenzen verlaufen am Bestand orientiert.

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen um maximal 1,0 m zulässig, wenn die bauliche Struktur des Planungsgebiets erhalten bleibt und keine Störungen der städtebaulichen Ordnung eintreten.

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

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 15 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur auf dem eigenen Grundstück oder auf den festgesetzten Flächen in beschränktem Umfang zulässig.

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohneinheiten fertig gestellt sein.

Zulässig sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge oder deren Anhänger mit einer Gesamthöhe von bis zu 2,50 m.

Zwischen Garagen und den Grundstücksgrenzen der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 6,0 m (Stauraum) einzuhalten. Der Stauraum kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden, wenn Garage und Stauraum einer Nutzungseinheit (Wohneinheit) zugeordnet werden. Für den Bestand sind Ausnahmen zulässig.

Entlang der Erschließungsstraße können auf den Grundstücken Stellplätze und Garagen in Reihe angelegt werden, wenn alle 10,0 m oder nach jedem vierten Stellplatz eine Baumscheibe mit mindestens einer Stellplatzbreite als Baumpflanzung angelegt wird.

Hinter den rückwärtigen Baugrenzen (von der erschließenden Straße aus gesehen) sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

Für bestehende Gebäude und bauliche Anlagen, die rechtmäßig vorhanden sind, gilt Bestandsschutz.

6. Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)

Haustechnische Anlagen jeglicher Art sind auf den unbebauten Flächen unzulässig. Sie sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Entsprechend § 45b Abs.3 Satz3 WG (BW) sind die nicht verschmutzten Oberflächenwässer dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Für die bislang unbebauten Grundstücke wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken über die belebte Bodenschicht versickert werden muss. Die Unmöglichkeit der Versickerung muss gegebenenfalls über ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen werden. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, kann der Anschluss an das bestehende Abwassersystem erfolgen.

Für den Bestand sind Abweichungen möglich.

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

Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung:

Außenbeleuchtungseinrichtungen 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. Sie sind in der Zeit zwischen 23 Uhr und 5 Uhr in ihrer Intensität zu reduzieren und bedarfsgesteuert (Bewegungsmelder o. ä.) anzulegen.

9. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB)

Im Plangebiet sind Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen festgesetzt. Die darin enthaltenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen für den Textteil

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Ausfertigung

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 13.07.2021 überein.

Ausgefertigt:

Meersburg, **27. 07. 2021**


.....
Robert Scherer
Bürgermeister



II Hinweise

1. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation und Niedermoorablagerungen. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich von Niedermoorablagerungen ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist im Bereich der Tettang-Subformation zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse neigen zu Rutschungen. In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist südlich des Plangebietes eine Hinweisfläche auf eine Rutschung verzeichnet.

Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) im Nahebereich der Rutschung Abstand genommen werden.

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.

III Örtliche Bauvorschriften

2. ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung vom 13.07.2021

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einem mittigen First und beidseitig gleich geneigten Dachflächen zulässig. Für den Bestand sind Abweichungen zulässig.

Diese Festsetzung erfolgt zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung in dem überwiegend von Satteldächern geprägten Gebiet.

Die Mindestneigung von geneigten Satteldächern wird mit 20 Grad festgesetzt und darf 40 Grad nicht überschreiten.

Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mind. extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten dürfen die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Es ist je eine Widerkehr oder ein Zwerchgiebel je Gebäude zulässig. Die traufseitige Gesamtansichtslänge der Widerkehr / des Zwerchgiebels darf maximal 25% der Dachlänge einer Dachseite betragen.

Gauben (ohne Unterbrechung der Traufe) oder Zwerchgiebel sind mit Schleppehdach (Mindestneigung 9 Grad) oder mittigem First und beidseitig gleich geneigten Dachflächen (Mindestneigung 20 Grad) zulässig.

Der Mindestabstand der Gauben zu fertigen Außenwänden muss mindestens 1,0 m betragen.

Die Gesamtlänge von Widerkehr und Gauben / Zwerchgiebeln einer Traufseite darf in der Summe maximal 50% der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge wird die Gesamtlänge zwischen den beiden Dachabschlüssen (Ortgängen), bei Grenzbebauungen bis zur Nachbargrenze, gemessen. Rücksprünge in der Fassade werden mitgemessen. Widerkehre und Gauben / Zwerchgiebel benötigen einen Mindestabstand von 2,0 m zueinander und von 2,0 m von den fertigen Gebäudeabschlüssen (Ortgängen) oder Grundstücksgrenzen (bei Reihen,- und Doppelhäusern).

Die Firsthöhen von Widerkehren und Gauben müssen mindestens 0,5 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.

Die Gesamtfläche aller Dachflächenfenster darf maximal 5% der Grundfläche des Dachgeschosses betragen.

Geneigte Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen einheitlich in den Farben naturrot, braun, grau, anthrazit oder schwarz zu decken. Doppel,- und Reihenhäuser sind mit gleichfarbigen Dachziegeln oder Dachsteinen zu decken.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Stark reflektierende Bedachungen sind nicht zulässig. Für Bestandsdächer sind Abweichungen möglich.

Aufdachsysteme zur Gewinnung natürlicher Energie (Solar oder Photovoltaik) sind mit gleicher Neigung des Daches zulässig. Bei Flachdächern beträgt die Höchstneigung der Aufdachkonstruktionen 20 Grad.

Die Außenanstriche sind in gedeckten Farben (Pastellfarben) zu wählen. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

Glasierte oder stark glänzende Fassaden sind nicht zugelassen (zum Beispiel: Fliesen oder glänzende Metalloberflächen).

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und in ihrer Größe auf maximal 1m² beschränkt. Sich bewegende, leuchtende, akustische oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen aller Art unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Nicht überdachte Stellplätze auf Privatgrundstücken sind zu begrünen und mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z.B. Schotterrasen, offenporige Pflastersteine, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).

Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,3 nicht überschreiten.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch angelegte Flächen herzustellen und zu unterhalten. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Geh- und Fußwege dürfen nicht versiegelt werden. Flächige Kies- oder Schotteranfüllungen (sog. 'Schottergärten') sind unzulässig.

Für den Bestand sind Abweichungen möglich.

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind mit baulichen oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

Erforderliche Einfriedungen sind kleintierdurchlässig anzulegen.

4. Beschränkung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage für Rundfunk oder Fernsehen zulässig.

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

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

6. Geländebewegungen, Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 74 Abs. 3 Ziff. 1 LBO)

Die maximal zulässige Höhe der Abgrabung gegenüber der natürlichen, gewachsenen Geländehöhe beträgt 1,0 m. Eine maximale Staffelung ist in Ausnahmen bis zu 3,0 m möglich.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen darf im Abstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie keine Stützmauer errichtet werden.

Geländeauffüllungen sind bis 1,0 m, Grenzmauern und Einfriedungen sind bis maximal 1,5 m Höhe ab Oberkante des gewachsenen Geländes bei einem Mindestabstand von 0,5 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Böschungen sind mit einem Böschungswinkel von maximal 1:2 herzustellen. Für die Anlage von Grenzmauern sind Natursteinmaterialien zu verwenden. Beton-Fertigteile oder bepflanzbare Beton-Böschungselemente sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen für die Örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Ausfertigung

Der textliche Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 13.07.2021 überein.

Ausgefertigt:

Meersburg, 27.07.2021



Robert Scherer
Bürgermeister



IV Begründung

BEGRÜNDUNG **zum Bebauungsplan „Lichtenwiese – Schützenrain 2. Änderung“** **in der Fassung vom 13.07.2021**

1. Erforderlichkeit der Planänderung

Bei Bauanfragen im Bebauungsplangebiet Lichtenwiese-Schützenrain hat sich gezeigt, dass sich mit den textlichen Festsetzungen vereinzelt die städtebauliche Absicht nicht im gewünschten Umfang durchsetzen lässt.

Deshalb werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften entsprechend diesen städtebaulichen Absichten geändert.

3. Planung

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden hinsichtlich des unteren und oberen Bezugspunktes für Gebäude- und Wandhöhen exakter gefasst.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden differenzierter und einzelfallbezogen durch die Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.

Intention des Bebauungsplanes war immer, den Bestand zu sichern, städtebaulich vertretbare Gebäudehöhen festzusetzen und bei Doppel- und Reihenhäuser identische Firsthöhen zu erhalten. Durch die missverständliche Festlegung des unteren Bezugspunktes für die Berechnung der Höhen konnten die zulässigen Höhen anders interpretiert werden, als es die Ziele des Bebauungsplanes vorsahen. Mit der jetzt vorliegenden Bebauungsplanänderung sind die Bezugspunkte eindeutig definiert. Die zulässigen Höhen entsprechen der vorhandenen städtebaulichen Situation und lassen in Teilbereichen Entwicklungsmöglichkeiten zu.

Die Gebäude- und Wandhöhe werden gemäß nachstehender Skizze definiert.

Für Stellplätze und Garagen werden detaillierte Festsetzungen getroffen, um Fehlinterpretationen zu vermeiden und die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Dabei soll das Abstellen großer Fahrzeuge wie z. B. Wohnmobile oder Wohnanhänger verhindert werden. Derartige Fahrzeuge bzw. entsprechend dimensionierte Garagen und Carports widersprechen der Eigenart des allgemeinen Wohngebiets und des baulichen Bestandes.

Zum Schutz vorhandener Bäume werden Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen festgesetzt.

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Im Umfeld des Plangebietes liegen mehrere geschützten Biotope und eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes 'Bodenseeufer'. Diese Schutzkategorien sind von der Planung jedoch nicht berührt. Ebenso sind Such- und Kernräume des Fachplans 'Landesweiter Biotopverbund' von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet beschränkt sich, von wenigen Ausnahmen abgesehen, auf bereits bebaute Grundstücke und vorhandene Verkehrsflächen. Baufenster werden nur sehr begrenzt erweitert und lassen nur städtebaulich vertretbare Erweiterungen über den Bestand hinaus zu. Daher sind Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Landschaftsbild', 'Wasser', 'Klima / Luft', 'Flora / Fauna' sowie auf geschützte Arten nicht zu erwarten. Der potentielle Eingriff in das Schutzgut 'Boden' ist nicht erheblich.

Wertgebende Vegetationsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind als private Grünflächen und als Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen festgesetzt.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Flächeninanspruchnahme der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu beachten. Dabei soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung reduziert werden. Diese Punkte sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt, weil das Plangebiet behutsame Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand ermöglicht und keine zusätzlichen Erschließungsflächen erforderlich sind.

Ausfertigung

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 13.07.2021 zugrunde.

Ausgefertigt:

Meersburg, 27.07.2021



Robert Scherer
Bürgermeister



**BEGRÜNDUNG
Zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften
in der Fassung vom 13. Juli 2021**

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

Die Festsetzungen zu Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen und die Beschränkung von Außenantennen dienen der Wahrung der städtebaulichen Zusammenhänge und der Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung.

Durch die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sollen die kleinklimatischen Verhältnisse gesichert und gestalterische Beeinträchtigungen vermieden werden.

Zum Schutz des Bodens werden Festsetzungen zu Geländebewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen

Nach wie vor wird die Anzahl der Stellplätze geregelt.

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

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

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

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

Ausfertigung

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 13.07.2021 zugrunde.

Ausgefertigt:

Meersburg, **27.07.2021**



Robert Scherer
Bürgermeister

