

**STADT MEERSBURG
BODENSEEKREIS**



**BEBAUUNGSPLAN
`AM ROSENHAG – 1. ÄNDERUNG`**

Fassung vom 31.01.2023

Inhalt	Verfahrensvermerke	
	Textteil mit Anlage	10 Seiten
	Örtlichen Bauvorschriften	4 Seiten
	Begründung Bebauungsplan	2 Seiten
	Begründung örtl. Bauvorschriften	1 Seite
Ausfertigung	<hr/> Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 31.01.2023 überein.	

Ausgefertigt:

Meersburg, 13.02.2023

Scherer
Bürgermeister

TEXTTEIL
in der Fassung vom 31.01.2023

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA 1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 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.

1.2. Allgemeines Wohngebiet WA 2

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.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, bauliche Änderungen und Erneuerungen von vorhandenen Beherbergungsbetrieben ausnahmsweise zulässig. Dabei kann die GRZ bis zu 0,6 betragen. Die Höhenfestsetzungen gemäß der Anlage zum Textteil Ziffer 2 können entsprechend dem Bestand überschritten werden.

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

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der als Anlage beiliegenden Liste eingetragenen Höhen über NN als Höchstwerte für die Hauptgebäude. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt unberührt.

Für jedes Gebäude wird ein unterer Bezugspunkt (BZP) festgesetzt. Dieser darf talseits mit sichtbaren Bauteilen nicht unterschritten werden.

Es werden die maximale Gebäude- und die Traufhöhe festgesetzt. Bei der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der maximalen Traufhöhe (TH) sind zurückgesetzte Außenwände mitzurechnen.

Garagengeschosse sind auf die festgesetzte GRZ nicht anzurechnen, wenn sie im Wesentlichen unterhalb des natürlichen Geländeverlaufs liegen (§ 21a Abs. 1 BauNVO) und eine Mindest-Erdüberdeckung von 50 cm aufweisen.

Bei der Grundflächenzahl (GRZ) sind die im Lageplan südwestlich der Stefan-Lochner-Straße festgesetzten privaten Grünflächen bei der maßgebenden Grundstücksfläche mitzurechnen.

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

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis max. 20 m Länge und Breite zulässig. Der Abstand zwischen den errichteten Gebäuden muss mindestens 10 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen um maximal 1,0 m zulässig.

In dem WA 2 südlich der Stefan-Lochner-Straße sind bei Wohnnutzung zwei Gebäude mit westlich maximal 21 m Breite und östlich maximal 26 m Breite zulässig. Der Abstand zwischen den errichteten Gebäuden muss mindestens 10 m betragen.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§9 Abs. 1 Ziff. 2a BauGB)

Im WA 2 südlich der Stefan-Lochner-Straße sind geringere als in der LBO vorgegebene Abstandsflächen zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen muss mindestens der eines WB also 0,2 der Wandhöhe betragen.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur auf dem eigenen Grundstück 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 Bestandschutz.

Die umfassenden Tiefgaragen Bauteile (Garagengeschosse) sind allseitig erdüberdeckt umzusetzen. Belüftungs- und Belichtungsöffnungen müssen mit Schächten umgesetzt werden. Mögliche TG-Einfahrten dürfen max. 4 Meter breit ausgeführt werden.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind im Norden des Plangebietes Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Auf diesen Flächen sind

Hochbauten,
bauliche Anlagen,
Garagen und Stellplätze,
Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO

nicht zulässig.

Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße sind ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zulässig.

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

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit sie Gebäude sind und Werbeanlagen, nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Im WA 2 südlich der Stefan-Lochner-Straße sind in Lücke zwischen den beiden Gebäuden keine Nebenanlagen zulässig.

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

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

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.

Die im Lageplan eingetragenen Retentionsmulden sind nicht standortgebunden. Die Lage kann frei gewählt werden.

10. 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.

Für die Flurstücke Nr. 292, 293, 294 und 312/4 wird folgendes festgesetzt:

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen ist es notwendig, dass mit Beginn der Überplanung der Grundstücke mit südexponierten und besonnten Böschungen / Flächen eine Kontrolle der Freiflächen durch einen Fachgutachter erfolgt. Aufgrund der Winterruhe der Zauneidechsen ist eine Kontrolle nur in den Monaten Mitte Mai bis Anfang September möglich.

Die Begehung zu Beginn der Planung ist aus Gründen der Bauzeitenplanung sinnvoll. Stellt der Fachgutachter Vorkommen von Zauneidechsen fest, sind durch ihn Maßnahmen zum Schutz der Tiere auszuarbeiten, um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Die Maßnahmen müssen mit Beginn der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung von Zauneidechsenhabitaten wirksam und funktionsfähig sein.

11. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

11.1 Schallschutz

Auf den Grundstücken entlang der B 33 sind bei Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster der Klasse 2 nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) einzubauen. Schlaf- und Wohnräume sollten zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden.

11.2 Lärm durch Wärmepumpen

Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten wird.

12. Sichtfelder

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Hinweise

Jedem 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.

Die im Untersuchungsgebiet ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Bundesstraßen B 31 und B 33, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich liegen. Das Gebiet ist damit durch die vorhandenen Bundesstraßen vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Auf den Grundstücken Flst.Nr. 301 und 301/2 befindet sich ein Altstandort (ehemalige Tankstelle Südseite). Hier muss bei Eingriffen in den Untergrund mit entsorgungsrelevanten Belastungen und diesbezüglichem Mehraufwand gerechnet werden. Eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde wird dringend empfohlen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grund- bzw. Schichtwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Gründungshorizont, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. Baugrubenabnahmen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk entnommen werden. Die Gefahrenhinweiskarte Baden-Württemberg kann unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de> abgerufen werden.

Für den weiteren Bauverlauf wird auf den § 20 Denkmalschutzgesetz (DSCHG) hingewiesen:

Etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) sind umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-123 bzw. -114) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Für die einzelnen Bauvorhaben sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren Überflutungsnachweise zu erstellen.

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Rechtsgrundlagen für den Textteil

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802).

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes `Am Rosenhag außer Kraft gesetzt.

Ausfertigung

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 31. Januar 2023 überein.

Ausgefertigt:

Meersburg,

Scherer
Bürgermeister

**Anlage zum Textteil Ziffer 2 „Maß der baulichen Nutzung“
In der Fassung vom 31. Januar 2023**

Haus-Nr.	Flurstück-Nr.	Bezugspunkt-BZP talseits ü. NN	Gebäudehöhe GHmax ü. NN	Traufhöhe-THmax ü. NN
Am Rosenhag 2	311	435	447	444,5
Am Rosenhag 3	294/1	444	454	451,5
Am Rosenhag 4	306/3	435,5	445,5	443
Am Rosenhag 5	295/3	443	456	453,5
Am Rosenhag 6	306/6	435,5	446,5	444
Am Rosenhag 7	295/4	443	455	452,5
Am Rosenhag 8	306/7	436,5	447,5	445
Am Rosenhag 9	298/1	443	456	453,5
Am Rosenhag 10	306/9	436,5	447,5	445
Am Rosenhag 11	299/14	442,5	456	453,5
Am Rosenhag 13	299/13	442,5	457	454,5
Am Rosenhag 15	302/4	443,5	455	452,5
Am Rosenhag 17	303/2	442,5	452	449,5
Am Rosenhag (unbebaut)	294	444	454	451,5
Burgundertreppe 1	312/4	421,5	435	430,5
Burgundertreppe Neubau	312/4	410,5	424	419
Hermann-Schwer-Straße 3	284/14	449	461	458
Hermann-Schwer-Straße 4	284/6	445,5	458	455,5
Hermann-Schwer-Straße 5	284/15	449,5	461	458
Hermann-Schwer-Straße 6	284/8	447,5	460	457,5
Hermann-Schwer-Straße 7	284/16	449,5	462	459
Hermann-Schwer-Straße 8	284/19	448	460	457,5
Hermann-Schwer-Straße 9	284/17	449,5	462	459
Hermann-Schwer-Straße 10	295/1	450	462	460,5
Hermann-Schwer-Straße 12	295/2	449,5	462	459,5
Hermann-Schwer-Straße 13	295	452	465	462
Hermann-Schwer-Straße 14	295/5	448,5	462	459,5
Hermann-Schwer-Straße 15	295/7	452,5	465	462
Hermann-Schwer-Straße 16	298/6	450,5	463	460,5
Hermann-Schwer-Straße 16a	298	451	463	460,5
Hermann-Schwer-Straße 17	295/8	452,5	465	462
Hermann-Schwer-Straße 18	299/2	450	462	459,5
Hermann-Schwer-Straße 19	298/2	453,5	466	463
Hermann-Schwer-Straße	301	456	468	465
Hermann-Schwer-Straße	301/2	458	470	467
Hermann-Schwer-Straße 21	303	460	471	468
Hermann-Schwer-Straße 22	302/1	455	465	461,50
Hermann-Schwer-Straße 24	303/1	452,5	467	464,50
Hermann-Schwer-Straße (unbebaut)	299/4	450	464	461,5
Hermann-Schwer-Straße (unbebaut)	299/15	450	464	461,5

Stadt Meersburg - Bebauungsplan `Am Rosenhag – 1. Änderung`
Stand 31. Januar 2023

Menizhoferweg 1	281	437,5	450	447,5
Menizhoferweg 2	286/3	437,5	450	447
Menizhoferweg 3	274/10	440,5	452	449,5
Menizhoferweg 3a	274/9	440,5	452	449,5
Menizhoferweg 4	286	438,5	453	452
Menizhoferweg 4a	289/1	439,5	452	449,5
Menizhoferweg 5	274/11	439,5	452	449,5
Menizhoferweg 6	290	441,5	454	451,5
Menizhoferweg 8	291/1	441,5	454	451,5
Menizhoferweg 9	284/1	443,5	454	451,5
Menizhoferweg 10	293	441,5	455	452,5
Menizhoferweg 11	284/2	444	455	452,5
Menizhoferweg 13	284/3	444	456	453,5
Menizhoferweg 15	284/9	445,5	458	455,5
Menizhoferweg 17	284/11	450	463	460
Stefan-Lochner-Straße 24	315/1	434,5	447	443,50
Stefan-Lochner-Straße 26	314/3	434,5	445,50	443
Stefan-Lochner-Straße 28	314/2	434,5	445,50	443
Stefan-Lochner-Straße 30	314/1	434,5	445,50	443
Stefan-Lochner-Straße 32	314	434,5	445,50	443
Stefan-Lochner-Straße 34	312/3	433,5	446	443,5
Stefan-Lochner-Straße 37	286/4	436	450	447
Stefan-Lochner-Straße 39	289	437	451	447,5
Stefan-Lochner-Straße 41	290/1	437	452	448
Stefan-Lochner-Straße 43	291	437,5	452	448
Stefan-Lochner-Straße 45	292	439,5	452	449,5
Parkplatz	291/2	437,5	449	446

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 ABS. 7 LBO
für den Bebauungsplan
in der Fassung vom 31. Januar 2023**

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

1.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit symmetrischem First und beidseitig gleich geneigten Dachflächen.

Die Mindest-Dachneigung beträgt 22°.

Für Nebengebäude, Garagen und untergeordnete eingeschossige Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Die Länge von Dachaufbauten darf auf der jeweiligen Dachseite maximal die Hälfte der Dachlänge betragen.

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

Die Dachfläche von Dachaufbauten ist mindestens 0,5 m unterhalb des Firsts des Hauptgebäudes anzusetzen.

Dachaufbauten dürfen die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Gauben (ohne Unterbrechung der Traufe) oder Zwerchgiebel sind mit Schleppdach (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.

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.

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.

1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind naturrote, braune, graue und anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine und Fotovoltaikanlagen. Jeweils mattiert mit einem maximalen Glanzgrad von 15% - max.30%, stumpfmatt bis halbmatt.

Glasierte, glänzende oder farbbeschichtete Kunststoffe oder Metalle sind nicht zulässig.

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

Doppel,- und Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind mit gleichfarbigen Materialien zu decken.

Aufdachsysteme zur Gewinnung natürlicher Energie (Solar oder Photovoltaik) sind nur auf Satteldächer mit symmetrischem First und beidseitig gleich geneigten Dachflächen zulässig

Bei Flachdächern von Nebengebäuden und untergeordneten eingeschossigen Bauteilen sind Aufdachsysteme zulässig, wenn die Höchstneigung der Aufdachsysteme maximal 20 Grad beträgt. und maximal 50% der Flachdachfläche belegt werden. Die zulässige Bauhöhe darf für diese Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien, sowie glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

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. 5 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch angelegte Flächen herzustellen und zu unterhalten.

Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Geh- und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,3 nicht überschreiten.

Flächige Kies- oder Schotteranfüllungen (sog. `Schottergärten`) sind unzulässig.

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

Stützmauern sind entlang des öffentlichen Straßenraums unzulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von jeweils maximal 1,00 m 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.

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.

Rechtsgrundlagen für die Örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Ausfertigung

Der textliche Inhalt dieser Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates Stadt Meersburg vom 31. Januar 2023 überein.

Ausgefertigt:
Meersburg,

Scherer Bürgermeister

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan `Am Rosenhag – 1. Änderung`
in der Fassung vom 31. Januar 2023

1. Erforderlichkeit der Planänderung

Der im westlichen Stadtgebiet von Meersburg gelegene Geltungsbereich umfasst größtenteils bebaute Grundstücke, die jedoch ein erhebliches Nachverdichtungspotential aufweisen. Angesichts des anhaltenden Nutzungsdrucks auf die ufernahen Bereiche entlang des nördlichen Bodenseeufer ist mittelfristig von einer verstärkten Bautätigkeit im Gebiet auszugehen, bei der vorhandene Gebäude erweitert aber durch größere Neubauten ersetzt werden. Die Bebauung weist insgesamt eine erhebliche Fernwirkung nach Süden auf, so dass neben planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO zu einem geordneten Erscheinungsbild des Quartiers beitragen sollen. So hat sich anhand mehrerer Bauvorhaben gezeigt, dass die Zulässigkeit von Flachdächern in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen dazu führen kann, dass Gebäude zu massiv in Erscheinung treten und damit den Eindruck der Stadtsilhouette beeinträchtigen. Eine harmonische Dachlandschaft, die sich in die umgebende Landschaft einfügt, ist für jedoch die Fernwirkung von besonderer Bedeutung. Flachdächer sind daher für Hauptgebäude nicht zulässig.

3. Planung

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Art der baulichen Nutzung sind neben den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen künftig auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig, um angesichts des angespannten Wohnungsmarktes den Charakter des Plangebietes als Wohnquartier zu erhalten und zu stärken und konkurrierende Nutzungen einzuschränken. Hierzu gehören auch Ferienwohnungen, die künftig nur noch als Ausnahme zulässig sein sollen.

Stellplätze und Garagen werden auf den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf beschränkt. Mit dieser Festsetzung soll der Anteil befestigter bzw. überbauter Flächen verringert werden. Gleichzeitig wird im Gebiet, das keine Durchgangsstraßen enthält, der Anteil am Nicht-Anliegerverkehr verringert.

Die im Bebauungsplan bereits enthaltene Festsetzung zur Gestaltung notwendiger Außenbeleuchtungseinrichtungen wird an den aktuellen Stand der Technik angepasst.

Haustechnische Anlagen, die ungeordnet in Gärten und Vorgärten aufgestellt werden, können das Siedlungs- und Straßenbild beeinträchtigen. Sie müssen daher in Hauptgebäude oder Garagen integriert werden. Dies betrifft auch Luft-Wärmepumpen, deren Geräuschentwicklung je nach Standort als störend empfunden wird. Auch sie müssen innerhalb von geschlossenen Räumen installiert werden.

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen werden mit aktualisierten Rechtsgrundlagen unverändert übernommen, wobei in Einzelfällen aufgrund der im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgesetzten zulässigen Dachneigung die zulässigen maximalen Gebäude- und Traufhöhen nicht mehr ausgenutzt werden können.

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden unverändert übernommen. Bauliche Erweiterungen sind über die geltenden Festsetzungen hinaus nicht möglich. Die zum Bebauungsplan erlassenen und ergänzten örtlichen Bauvorschriften tragen zur Verringerung der Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Flora / Fauna bei. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und geschützte Arten zu erwarten.

Ausfertigung

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 31.01.2023 zugrunde.

Ausgefertigt:

Meersburg,

Scherer
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG
Zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften
in der Fassung vom 31. Januar 2023

Die Änderungen der zum Bebauungsplan erlassenen örtlichen Bauvorschriften umfassen in erster Linie Vorgaben zur Dachgestaltung. Flachdächer sind künftig nur noch für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile zulässig, während Hauptgebäude grundsätzlich mit symmetrischen Satteldächern mit einer Mindest-Dachneigung von 22° zu versehen sind. Bei gleichbleibenden Bauhöhen treten die Häuser damit weniger massiv in Erscheinung und fügen sich besser in die umgebende Landschaft ein. Hierzu tragen auch die Vorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten und zur Dacheindeckung sowie zur Fassaden- und Wandgestaltung bei.

Neu aufgenommen werden die Anforderungen an Werbeanlagen, die im Rahmen der zulässigen Nutzungen möglich sein sollen. Sie dürfen jedoch die Gebäude und das Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigen.

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen werden zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes und zur Sicherung ökologischer Funktionen entsprechend ergänzt. Hierzu gehören auch Regelungen zu Gelände- veränderungen. Das Plangebiet weist teilweise eine ausgeprägte Hanglage auf, die landschaftsbildprägend ist und nur begrenzt und in unbedingt erforderlichem Maße verändert werden darf.

Die weiteren örtlichen Bauvorschriften werden mit aktualisierten Rechtsgrundlagen unverändert übernommen.

Ausfertigung

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 31.01.2023 zugrunde.

Ausgefertigt:

Meersburg,

Scherer
Bürgermeister