

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "DORNER"

Nach § 10 des Baugesetzbuches, § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in der heute geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg am 04. Dezember 1990 den Bebauungsplan "DORNER" beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 04.12.1990 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus Lageplan mit Zeichenerklärung und Textteil. Ohne Bestandteil zu werden ist die Begründung beigefügt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 Landesbauordnung handelt, wer aufgrund von § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 73 Landesbauordnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

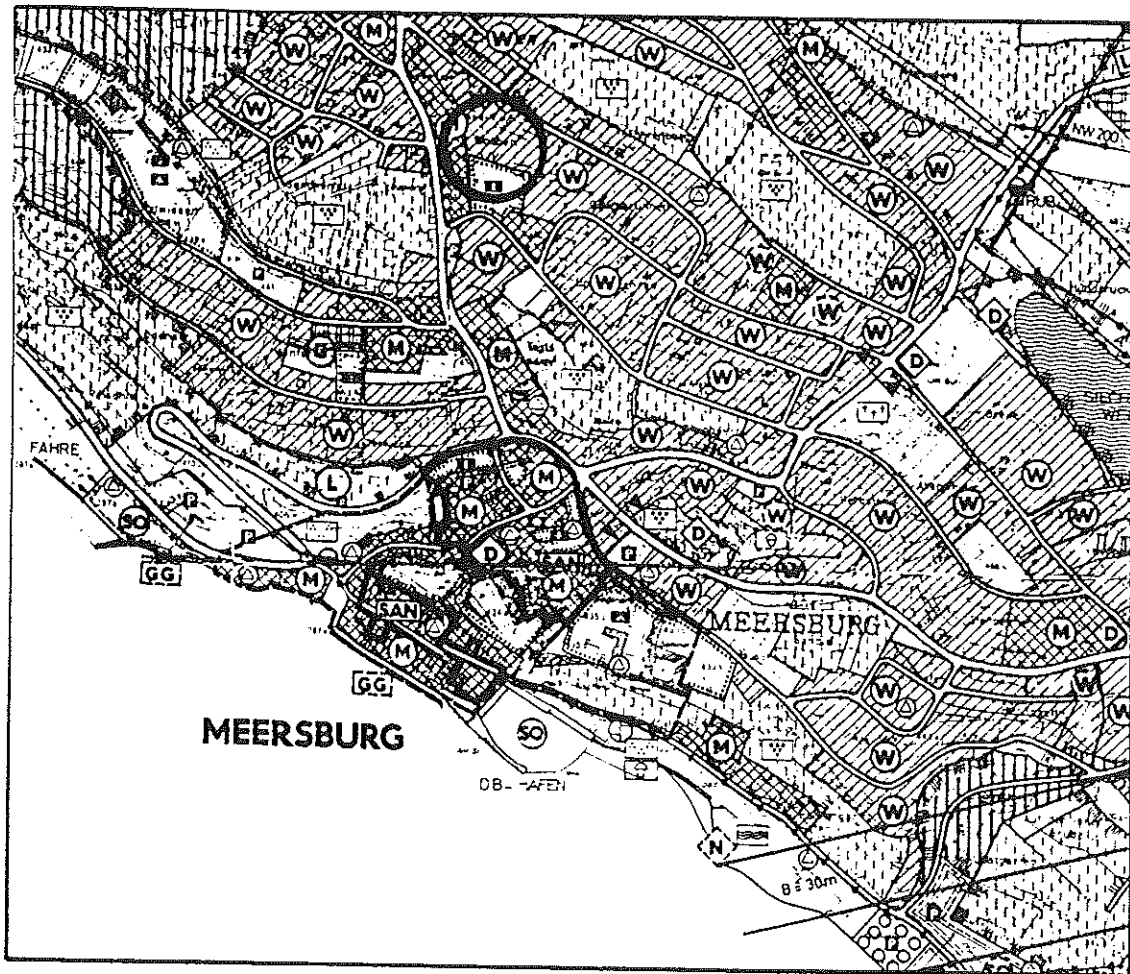
Ausgefertigt:

Meersburg, den 04. Dezember 1990


Lanwehr
Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N
" D O R N E R " / S T A D T M E E R S B U R G

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N
B E G R Ü N D U N G



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN "DORNER" / STADT MEERSBURG

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. vom 01. Juli 1987 |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. vom 23. Januar 1990 |
| 3. Landesbauordnung (LBO) | i.d.F. vom 28. November 1983 |
| 4. Planzeichenverordnung | i.d.F. vom 30. Juli 1981 |

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1)1 BauGBS

1.1 Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Bau NVO

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

2.1 siehe Eintragungen im Lageplan. Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt z.T. durch

- Wandhöhen als Höchstgrenze
- Geschöß- und Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschoße

2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume mitzurechnen.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

3.2 Garagen an den Grundstücksgrenzen, die die Maße nach § 7 (1) LBO überschreiten, sind in abweichender Bauweise zulässig. Die Firsthöhe darf maximal 5.5 m über EFH betragen.

3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

3.4 Ein Überschreiten der Baugrenzen für Anbauten ist als Ausnahme durch untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände, Balkone etc. zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB

Stellung und Hauptfirstrichtung siehe Eintragungen im Lageplan

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt festgelegt, und darf max. 30 cm über dem benachbarten Straßenniveau, gemessen auf Hausmittelachse betragen. Bei der Hausgruppe erfolgt eine Festsetzung der EFH max. ü.NN (OK Tiefgaragenüberdeckung) im Plan.

6. NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig, ausgenommen:

Sichtschutzwände bis zu einem maximalen Hausabstand von 3 m, Teppichklopfstangen, Wäschtrockenspinnen, Regenauffangbehälter und bauliche Anlagen für die Versorgung des Gebietes.

6.2 Mülltonnenbehälter sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB

7.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig und erdgeschossig auszubilden. Für den Bereich der Gebäude 2 - 5 ist die Anlage einer Gemeinschaftstiefgarage vorgeschrieben.

7.2 Stellplätze sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen vorzusehen, Ausnahmen sind bei positiver städtebaulicher Abwägung zulässig.

7.3 Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) 11 BauGB

Die Planstraße ist als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit Mischnutzung von Pkw, Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Entsprechende Gestaltungsmaßnahmen sind vorgesehen.

9. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) 14 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Notwendige Leitungsrechte sind im Plan dargestellt.

10. FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 (1) 26 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers dienen sind auf dem Baugrundstück vorzunehmen.

11. FLÄCHEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN § 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen (Si) sind von allen Sichthindernissen über 0,70 m über der Fahrbahn freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit sie kein Sichthindernis darstellen.

12. PFLANZGEBOT § 9 (1) 25 BauGB

12.1 Der gekennzeichnete Baumbewuchs ist zu erhalten. Bei den Baumaßnahmen sind besondere Baumschutzmaßnahmen notwendig (Schutzzaun, Stammschutz). Dabei ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" anzuwenden.

12.2 An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume und Sträucher zu pflanzen (s. Pflanzliste Bauordnungsrechtl. Festsetzungen). Eine geringfügige Abweichung von den eingezeichneten Standorten ist zulässig. Mindestpflanzgröße Solitärbaum 3,0 - 3,50 m Höhe.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BAUGB UND § 73 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 73 (1) 1 LBO

1.1 Baukörper

- Die Gebäude sind in rechteckig geschlossener Gebäudeform auszubilden. Für untergeordnete Bauteile sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulässig. Turmartige Erker sind unzulässig.

1.2 Dach

- Die Dächer sind mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes (Walmdach) als symmetrische Satteldächer mit hausmittigem First und rechtwinkliger Dachform auszuführen. Für

angefügte Nebenanlagen oder Vordächer sind angelehnte Pultdächer zulässig.

- Die Dachneigung ist im Lageplan festgesetzt. Freistehende Nebenanlagen, Pultdachanbauten sowie Dachgaupen können eine geringere Dachneigung aufweisen (25 Grad).
- Die Dachvorsprünge sind traufseitig auf mind. 60 cm, giebelseitig auf 30 - 60 cm festgesetzt. Dachrinnen sind als vorgehängte Rinnen auszuführen.
- Dachgaupen sind zulässig als Schleppgaupen. Zwerchgiebel bis maximal 2,5 m Ansichtsbreite können im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden. Die Gesamtlänge aller Dachunterbrechungen darf nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Dachlänge betragen. Der seitliche Abstand zum Dachrand muß mind. 2,5 m sein, zum First mind. 1,5 m. betragen, untereinander mind. 1,5 m. Dachgaupen sind nur im 1. Dachgeschoß zulässig.
- Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie durch eine Gaube überdacht sind.
- Für Dachflächenfenster sind nur schmale, stehende Formate zulässig, max. 60 cm Breite.
- Die Dächer sowie die Dachgaupen sind mit braun-roten Dachziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken. Leuchtende Rottöne sind unzulässig.
- Für das Kulturdenkmal im Plangebiet sind Biberschwanzziegel zu verwenden.

1.3 Außenwände

- Die Fassaden sind überwiegend als Putzfassaden auszuführen.
- Putzflächen sind zurückhaltend auszuführen. Stark strukturierte Putze (wie Bollenputze etc.) sind unzulässig.
- Als Außenwandverkleidung ist nur Holz zulässig in der Art von Stülp-, Deckel- oder Deckleisten-schalung. Künstlich nachgebildete Ersatzbaustoffe sind unzulässig.
- Balkone sind formverwandt zum Hausbaukörper auszuführen.
- Öffnungen sind durch entsprechende Ausbildung als stehende Formate auszubilden.
- Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.

1.4 Fassadenbegrünung

- Je 50 qm Fassadenfläche ist mind. eine Kletterpflanze vorzusehen.

1.5 Doppelhäuser, Hausgruppen

- Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen wie Dach und Fassadengestalt als Einheit auszuführen.

1.6 Farbgebung

- Die Farbgebung der Putzflächen ist in gebrochenen Weißtönen auszuführen.

1.7 Antennen

- Es darf nicht mehr als eine Außenantenne pro Gebäude errichtet werden.

1.8 Freistehende Nebenanlagen / Garagen

- Freistehende oder angebaute Garagen haben sich an den Gestaltungsmerkmalen der Hauptgebäude zu orientieren und sind in diesem Sinne ebenfalls mit geeigneten Dachflächen auszubilden. (s. auch Lageplan).
- Die Tiefgarage ist zu begrünen mit einem intensiven Vegetationstyp, mind. Aufbaustärke 30 cm. Die Tiefgaragenabfahrt ist zur Lärmreduzierung überdacht auszuführen mit geschlossenen Seitenwänden.
- Nebenanlagen für die Versorgung haben sich ebenfalls an den Gestaltungsmerkmalen der Hauptgebäude zu orientieren.
- Sichtschutzwände sind nur bis zu einer Höhe von max. 2.0 m zulässig und sind nur als verputztes Mauerwerk oder in Holzkonstruktion zulässig. Sonstige Sichtschutzmaßnahmen sind nur mit standortgerechter Bepflanzung zulässig.

1.9 Denkmalschutz

- Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus sind auf das denkmalgeschützte Gebäude Flst. 659 die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes anzuwenden.

2. HÖCHSTGRENZE VON GEBÄUDEHÖHEN § 73 (1) 7 LBO

2.1 Wandhöhe

s. Eintragungen im Lageplan

Die Wandhöhe wird gemessen von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenwand.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 73 (1) 5 LBO

3.1 Gelände

Geländeänderungen sind nur zum Anschluß an das Gebäude zugelassen und haben in weicher, großflächiger Modellierung im Verhältnis von maximal 1:4 zu erfolgen. Künstlich wirkende Aufschüttungen von Terrassen oder Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind unzulässig. Die Ausführung von Mauern oder Betonformsteinböschungen an den

Grundstücksgrenzen ist unzulässig.

3.2 Vorgartenbereich / Einfriedung

Der Vorgartenbereich zwischen Straßenraum und Gebäude darf nur im Bereich eines Hausgartens eingefriedet werden. Der Hofraum ist in diesem Sinne ohne Einfriedigung auszubilden.

Die Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen sind straßenseitig nur mit Holzzäunen bis maximal 1,0 m Höhe oder freiwachsenden Sträuchern zulässig. Koniferenhecken und Thujahecken sind unzulässig. Der Abstand von Einfriedigungen und Hecken von der öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 1.0 m betragen.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind zur Verringerung der Versiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wassergebundene Kies- bzw. Splittdecke, Rasenpflaster, Pflaster etc.)

Lagerflächen und offene Abstellflächen für Campingwagen, Boote etc. sind unzulässig.

3.3 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind vor allem mit Wiese, Bäumen, Sträuchern und Stauden zu gestalten.

PFLANZLISTE:

| Obstbäume: | Laubbäume: | Sträucher / Hecken: |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------|
| z.B. Jakob Fischer | Nussbaum | Haselnuß |
| Grafensteiner | Linde | Holunder |
| Boskop | Kastanie | Hartriegel |
| Schweizer Wasserbirne | Spitzahorn, Bergahorn | Kornellkirsche |
| | Traubenkirsche | Schlehdorn |
| | Eberesche | Schneeball |
| Kletter-u. Schlingpflanzen: | Stieleiche | |
| Waldrebe | Rotbuche | Wildrose |
| Efeu | Wildapfel | Feldahorn |
| Hopfen | Vogelkirsche | Hainbuche |
| Geißblatt | | Liguster |
| Wilder Wein | | Pfaffenhütchen |
| Knöterich | | Heim. Berberitze |

HINWEISE

- Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien können nur Richtlinien für die tatsächlichen Gelände-
verhältnisse sein. Die genauen Höhen sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu erheben
und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.
- Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist im Baugesuch darzustellen.
- Die Planstraße ist waagrecht oder mit geringem Längsgefälle an die Kreisstraße K 7783
(Daisendorfer Straße) anzuschließen.

Aufgestellt:

Kressbronn am 4.12.1990

Meersburg am 05.02.1990

FAKLER-BINDER DIPL. ING. SRL
FREIE ARCHITECTEN + STADT-PLANER
7993 KRESSBRONN
KARTENSTRASSE 15-17 7993 KRESSBRONN

Dipl.-Ing. Fakler-Binder, Planer

Architekturbüro Fakler-Binder



Landwehr, Bürgermeister

Stadt Meersburg

*Nicht - Beauftragungsvermerk
vom 22.04.1991*

Die Übereinstimmung vorstehender
Abschrift/Fotokopie mit dem
Original wird beglaubigt.

Meersburg, den 15. Mai 1991

Staiger

