

## STADT MEERSBURG

### Bebauungsplan:

### "OB DEM HINTERECK" 1.Änderung

#### I. Begründung:

Der zur Änderung vorgesehene Bebauungsplan wurde im Jahre 1975 rechtsverbindlich. Anlaß für die Änderung ist die geplante Bebauung in einem Teilbereich des Plangebietes. Auf dem Flurstück Nr. 1028/12 soll ein Ärztehaus errichtet werden. Für das Projekt wurde der Stadt Meersburg bereits eine Vorplanung vorgelegt, wobei die geplante Höhenentwicklung des Gebäudekomplexes zu Diskussionen führte, mit dem Inhalt, ob die im Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe aus heutiger Sicht städtebaulich vertretbar ist.

Der Bebauungsplan läßt auf diesem Grundstück eine viergeschossige Bebauung mit einem Attikageschoß zu. Flachdächer sind verbindlich festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden Meinungsverschiedenheiten hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen bei Vollzug des Bebauungsplanes hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg im Jahre 1993 für einen Teilbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre erlassen. Gleichzeitig wurde der Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan zu ändern, mit folgender Zielsetzung:

- 1) Reduzierung der Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse. In allen im Bebauungsplan (Bereich Veränderungssperre) ausgewiesenen Baufenster soll die zulässige Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoß reduziert werden. Die Maßnahme ist aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen des Landschaftsschutzes geboten. Das Landschaftsbild wird durch die möglichen, großdimensionierten Gebäude weniger beeinträchtigt.

Der Begriff des Vollgeschosses soll nur noch ergänzend bzw. erläuternd zur Verwendung kommen. Geplant ist die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe. Die Bezugshöhe ist das vorhandene, natürliche Gelände.

- 2) Das verbindlich festgesetzte Flachdach soll nicht mehr zulässig sein. Neu festgesetzt werden geneigte Dächer.

Das in den 70-er Jahren "moderne Flachdach" ist aus heutiger Sicht, insbesondere aus Gründen des Landschaftsschutzes unerwünscht. Erwünscht sind landschaftstypische Dächer, wie z. B. das geneigte, ziegelgedeckte Dach. Die geplante Dachneigung soll zwischen 18° und 30° zulässig sein.

- 3) Die Dachgestaltung soll hinsichtlich der zur Verwendung kommenden Dachdeckungsmaterialien und möglicher Dachaufbauten geregelt werden. Erwünscht sind Dachdeckungen mit Ziegeln oder Dachsteinen in roter oder rotbrauner Einfärbung und gleichartigen kleinformatigen Dachdeckungsmaterialien. Metaldächer sind unerwünscht.

Dachaufbauten sollen als Giebelgaupen und Dreiecksgaupen zulässig sein. Das Ausmaß der Dachgaupen ist eingeschränkt.

Da das Plangebiet sich in exponierter Lage befindet, ist aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Landschaftsschutzes eine restriktive Regelung notwendig und geboten. Landschaftstypische Gestaltungsformen sollen bevorzugt werden.

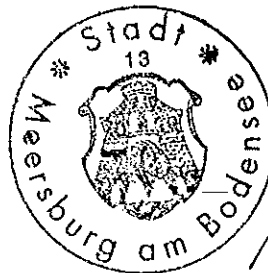
- 4) Die Art der baulichen Nutzung soll konkretisiert werden. Auf den Plätzen 1 - 4 sind nur reine Sanatorien mit ihren Nebenanlagen zulässig. Auf dem Platz 1a sollen zusätzlich Arztpraxen und medizinische Einrichtungen zulässig sein. Hierfür ist in der Stadt Meersburg ein Bedarf vorhanden.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sollen ihre Gültigkeit uneingeschränkt beibehalten.

Aufgestellt, 26.09.1995



E. Böhler, Freier Architekt



Landwehr, Bürgermeister