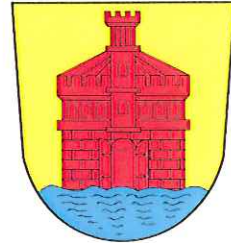


**STADT MEERSBURG
BODENSEEKREIS**



**BEBAUUNGSPLAN
„OB DEM HINTERECK“ (KURGEBIET),
3. ÄNDERUNG**

Fassung vom 8. Februar 2011



**S A T Z U N G
ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
„OB DEM HINTERECK“**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung des Baugesetzbuchs – BauGB – vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. v. 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ob dem Hintereck“ am 8. Februar 2011 als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ob dem Hintereck“ ist der Lageplan M 1:500 in der Fassung vom 12. Oktober 2010 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

1. Lageplan M 1:500 mit dem zeichnerischen Teil einschließlich Zeichenerklärung in der Fassung vom 12. Oktober 2010.
2. Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan in der Fassung vom 8. Februar 2011.

**§ 3
Inkrafttreten**


Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**§ 4
Beigefügte Begründung**

Dem Bebauungsplan nach dieser Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 8. Februar 2011 beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist.

Ausgefertigt als Satzung:

Meersburg, 11.02.2011


Dr. Brütisch
Bürgermeister



Inhalt	Textteil	3 Seiten
	Begründung	2 Seiten
	Anlage 1	
	Naturschutzfachlicher Beitrag v. 05.08.2010	22 Seiten
	Bestandsplan v. 05.08.2010	M 1 : 1000
	CEF-Maßnahmen-Plan v. 05.10.2010	M 1 : 1000
	Anlage 2	
	Schalltechnische Untersuchung v. 02.08.2010	21 Seiten
	Lageplan	M 1 : 500 mit Legende
	<u>Übersichtsplan</u>	<u>M 1 : 3500</u>

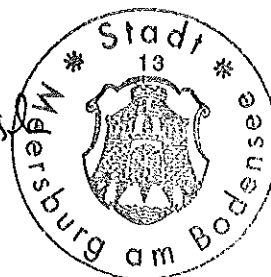
Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 8. Februar 2011 überein.

Ausgefertigt: 11. Februar 2011

Meersburg,

Dr. Brüttsch
 Dr. Brüttsch
 Bürgermeister



STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN „OB DEM HINTERECK“ (KURGEBIET), 3. ÄNDERUNG

TEXTTEIL FÜR DAS ÄNDERUNGSGEBIET in der Fassung vom 8. Februar 2011

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Das Planungsgebiet ist als „Sondergebiet Kurstift“ festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen für ein Wohnstift (von einem einheitlichen Träger geführte betreute Seniorenwohnanlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen und Dienstleistungen für sämtliche Bewohner), Pflege- und Kureinrichtungen sowie Erholungsreinrichtungen (im Rahmen eines einheitlichen Betriebes geführte Erholungsanlagen; keine Ferien- und Wochenendhäuser und -wohnungen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Für das Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen darf gemäß der Eintragung im Lageplan maximal 17,00 m bzw. 7,00 m ab 499,50 m ü. NN. bis Oberkante Attika betragen. Technische Aufbauten und Aufzugsüberfahrten dürfen diese Höhe überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Es wird abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wonach Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den geplanten Gebäuden im Lärmpegelbereich III müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w, res}$) aufweisen, die den Anforderungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) entsprechen. Je nach Raumart sind erforderlich:

- für die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ von mindestens 35 dB.
- für die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ von mindestens 30 dB.

Außerdem sind die dem Schlafen dienenden Räume im Lärmpegelbereich III mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Die Schalldämmforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt aktive Schallschutz-Maßnahmen umgesetzt werden, kann mit dem entsprechenden Nachweis auf die Maßnahmen am Gebäude verzichtet werden.

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

V1 Anbringen einer Nisthilfe für Turmfalken (CEF-Maßnahme)

An den neuen Gebäuden ist eine Nisthilfe für Turmfalken unter fachkundiger Anleitung anzubringen

V2 Schaffung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen (CEF-Maßnahme)

Zum Schutz der lokalen Zauneidechsenpopulation sind im Bereich der Fläche, die als „Schutzabstand Rebfläche“ im Südwesten des Plangebiets festgesetzt ist, Habitatstrukturen für die Eidechsen zu schaffen: 5-8 Habitatkomplexe aus Totholzhäufen, Natursteinriegeln und vorgelagerten Sandhäufen.

Diese CEF-Maßnahmen sind vor dem Vorhaben und der Inanspruchnahme des Eidechsenlebensraumes im Winter 2010/2011 anzulegen.

V3 Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutsaison

Keine Rodung von Gehölzen zwischen dem 1. März und dem 31. August.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

M1 Erhaltung und Entwicklung des Baumbestandes

Pflanzung von mindestens 30 mittel- bis großkronigen gebietsheimischen Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen im Bereich des einzuhaltenden 20 m breiten Schutzstreifens zu den Rebflächen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

M2 Neupflanzung von Laubbäumen

Neupflanzung von mindestens 20 mittel- bis großkronigen Laubbäumen auf der gesamten nicht überbauten Grundstücksfläche, bevorzugt im östlichen Bereich zum Landschaftsschutzgebiet hin.

II. Örtliche Bauvorschriften

Die bisher für den Geltungsbereich der Änderung geltenden örtlichen Bauvorschriften werden aufgehoben.

III. Hinweise

Sachgemäßer Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Fachgerechte Lagerung des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet (siehe BodSchG BW §§ 1-4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Landwirtschaft

Zur Verminderung von Konfliktsituationen ist das Planungsgebiet an der südlichen und östlichen Grenze dicht einzupflanzen und zusätzlich bis zur Wirksamkeit dieser Maßnahme einzuzäunen.

Es ist sicher zu stellen, dass auf den Wirtschaftswegen Beeinträchtigungen durch den Besucherverkehr, parkende Autos und dgl. vermieden werden.

Bei den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass zum Schutz des Obstbaus keine feuerbrandgefährdeten/-empfindlichen Arten verwendet werden.

Rechtsgrundlagen für die Bebauungsplanänderung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaufland vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 357, berichtet S. 416)

Ausfertigung

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 8. Februar 2011 überein.

Ausgefertigt: 11. Februar 2011

Meersburg,

Dr. Brütsch
Dr. Brütsch
Bürgermeister

