

## **STADT MEERSBURG**

### **BODENSEEKREIS**

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **„KRIESEERGETEN“**

**Fassung vom 9. Dezember 2003**

Inhalt	Textteil	4 Seiten
	Begründung	15 Seiten
	Anlage 1 der Begründung	24 Seiten (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)
	Anlage 2 der Begründung	8 Seiten
	Anlage 3 der Begründung	6 Seiten
	Anlage 4 der Begründung	3 Seiten
	Anlage 5 der Begründung	8 Seiten (Schallschutzgutachten)
	Übersichtsplan	M 1 : 5000
	Lageplan	M 1 : 500 mit Legende

---

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 9. Dezember 2003 überein.

Meersburg, 19.01.2004

gez.  
Tausendfreund  
Bürgermeister

# STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

## BEBAUUNGSPLAN „KRIESEERGETEN“

---

### TEXTTEIL

in der Fassung vom 9. Dezember 2003

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

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

Die im Lageplan eingetragenen Maßzahlen für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sind Obergrenzen für die Hauptgebäude. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt unberührt.

Die Wandhöhe  $WH_{max}$  darf auf der Bergseite der Bebauung höchstens 4,0 m über dem bestehenden Gelände liegen.

Die Bezugshöhe für die Bemessung der obersten Gebäudekante beziehungsweise der Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe ist festgelegt wie folgt:

- Oberkante des gewachsenen Geländes, gemessen im Schnittpunkt der Diagonalen im Baufenster.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei festgesetzt.

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

Im gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

Dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dabei sind bei Einzelhäusern 3 Wohnungen, bei Doppelhäusern 2 Wohnungen je Haushälfte zulässig.

#### **4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)**

Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf den öffentlichen Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

#### **5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind bei Gebäuden mit 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.

#### **6. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB)**

Auf den Grundstücken ist mindestens je ein hochstämmiger, standortgerechter Baum zu pflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen sind freiwachsende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen.

Aufgrund der starken Feuerbrandgefährdung für den hiesigen Obstbau, ist auf die Anpflanzung feuerbrandanfälliger Pflanzenarten zu verzichten.

Die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebietes ist mit einer 3-reihigen Hecke, bestehend aus einheimischen standortgerechten Sträuchern, zu bepflanzen.

Für die westliche Grünfläche werden ebenfalls Pflanzgebote mit einheimischen Gehölzen festgesetzt.

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

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Retentionsfläche angelegt, soweit dies zur Beseitigung unbelasteten Niederschlagswassers erforderlich ist. Unbelastetes Niederschlagswasser wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes versickert.

Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.

Versiegelte Flächen sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Für befestigte Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Der für die Schutzgüter „Flora/Fauna“ beziehungsweise „Boden“ ermittelte Ausgleichsbedarf außerhalb des Planungsgebietes wird wie folgt geregelt.

Dem Bebauungsplan wird als Kompensationsmaßnahme die Aufwertung und Pflege des an den Geltungsbereich angrenzenden Teils des Flurstücks Nr. 1087/1 zugeordnet.

## **II. Hinweise**

Der Bau von Erdwärmesonden ist bis in Teufenbereiche von 200 - 250 m ohne zusätzliche hydrogeologische Stellungnahme möglich, wenn stets gewährleistet ist, dass ein Zufluss von der Erdoberfläche und ein stockwerksübergreifender Grundwasserzufluss im Ringraum der Bohrungen durch eine Ringraumabdichtung sicher verhindert werden.

Die Errichtung einer Erdwärmesonde ist vor Ausführung dem Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - gem. § 37 Wassergesetz für Baden-Württemberg und dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gem. § 127 Bundesberggesetz anzuzeigen.

Die für die Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der B 31. Das Baugebiet ist durch die Bundesstraße vorbelastet. Die Straßenbauverwaltung kann sich an Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m sind Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Grundwasser, welches im Zuge der Bauarbeiten erschlossen wird, ist unverzüglich beim Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde - anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis seitens der Unteren Wasserbehörde. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

**Rechtsgrundlagen für den Textteil in der jeweils zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens geltenden neuesten Fassung:**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90)
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)

**Ausfertigung**

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 9. Dezember 2003 überein.

Ausgefertigt:

Meersburg, 19.01.2004

gez.  
Tausendfreund  
Bürgermeister