

**STADT MEERSBURG
BODENSEEEKREIS**



**BEBAUUNGSPLAN
"AM ROSENHAG"**

Fassung vom 11. Juli 2017

Inhalt	Verfahrensvermerke	
	Textteil	5 Seiten
	Örtliche Bauvorschriften	1 Seite
	Begründung Bebauungsplan	6 Seiten
	Begründung örtl. Bauvorschriften	1 Seite
	Lageplan	M 1:2000 mit Legende

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Meersburg vom 11. Juli 2017 überein.

Meersburg,

Scherer
Bürgermeister

TEXTTEIL
in der Fassung vom 11. Juli 2017

I. 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 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziff. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziff. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

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.

Für das WA 2 südlich der Stefan-Lochner-Straße gelten in diesem Fall folgende maximale Höhen:

östlicher Teil GHmax 449 ü. NN, THmax 447,5 ü. NN

westlicher Teil GHmax 441,5 ü. NN

2. Maß der baulichen Nutzung (Höhen) (§ 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 maximale Traufhöhe festgesetzt.

Bei der maximalen Gebäude- und Traufhöhe sind zurückgesetzte Außenwände mitzurechnen.

Bei Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe.

Garagengeschosse sind nicht anzurechnen, wenn sie im Wesentlichen unterhalb des natürlichen Geländeverlaufs liegen. (§ 21a Abs. 1 BauNVO)

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

Sofern das bestehende Gebäude bereits eine höhere GRZ als 0,4 aufweist, darf die GRZ auch bei Neubauten um 0.1 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis max. 25 m Länge zulässig.

Neubauten, die als Ersatz für bestehende Gebäude geplant sind, können mit der gleichen Länge wie der Bestandsbau errichtet werden.

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 Abstandflächen (§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.

7. 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.

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

Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Natrium - Niederdruckdampfleuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Verkehrsflächen auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.

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 sind durch den Bauherren vor Beginn von Baumaßnahmen umzusetzen. Die Maßnahmen müssen mit Beginn der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung von Zauneidechsenhabitaten wirksam und funktionsfähig sein.

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

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.

10. Zulässigkeit von Nebenanlagen

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.

11. 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 (Dienststz 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.

Rechtsgrundlagen für den Textteil

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2017 zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt
- 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 zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl: I S. 1509).

Ausfertigung

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg 11. Juli 2017 überein.

Ausgefertigt:

Meersburg,

Scherer
Bürgermeister

Stadt Meersburg, Bodenseekreis
Bebauungsplan "Am Rosenhag"

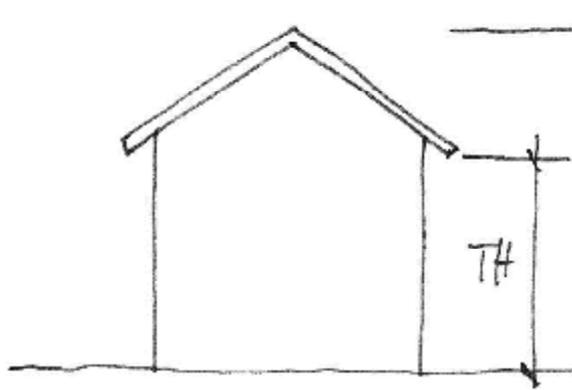
Anlage zum Textteil Ziffer 2 "Maß der baulichen Nutzung"
in der Fassung vom 11. Juli 2017

Haus Nr.	Flurstück Nr.	BZP talseits ü.NN	GHmax ü.NN	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
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

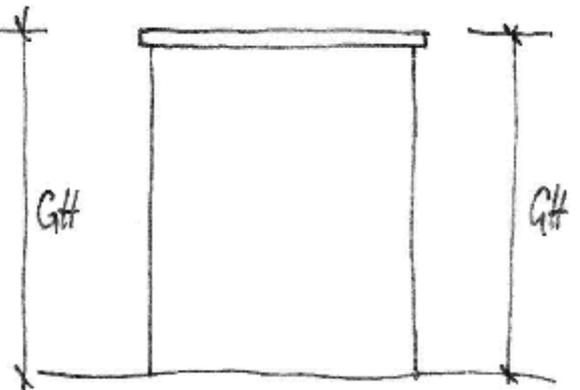
Menizhoferweg 1	281	437,5	450	447,5
Menizhoferweg 2	286/3	437,5	450	447
Menizhoferweg 3	274/10	440,5	452	449,5
Menizhoferweg 3a	274/9	440,5	452	449,5
Menizhoferweg 4	286	438,5	453	452
Menizhoferweg 4a	289/1	439,5	452	449,5
Menizhoferweg 5	274/11	439,5	452	449,5
Menizhoferweg 6	290	441,5	454	451,5
Menizhoferweg 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	447
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

Stadt Meersburg, Bodenseekreis
Bebauungsplan „Am Rosenhag“
Erläuterungsskizze zu Ziffer 2 des Textteils

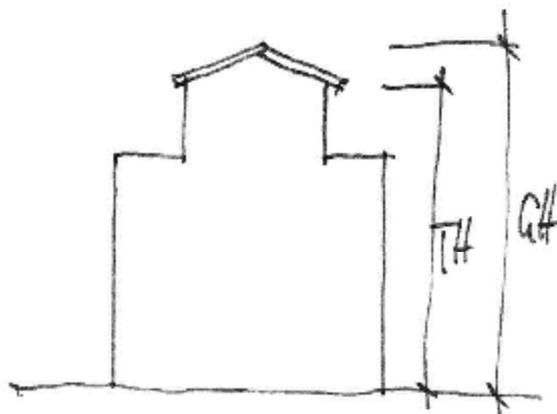
Satteldach



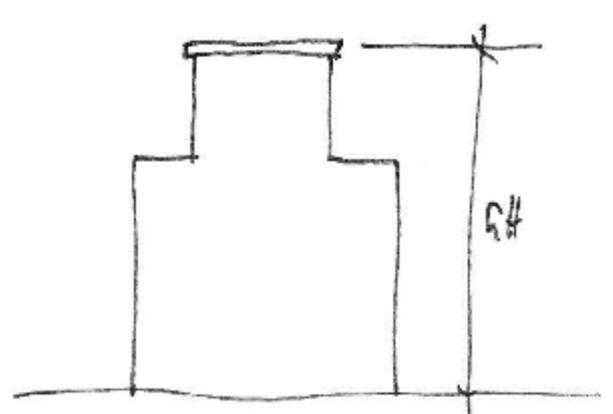
Flachdach



Staffeldachgeschoss mit Satteldach



Staffeldachgeschoss mit Flachdach



STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN "AM ROSENHAG"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 ABS. 7 LBO für den Bebauungsplan in der Fassung vom 11. Juli 2017

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

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.

Die Neigung von Dachaufbauten muss mindestens 10° betragen.

Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von Versiegelungen freizuhalten.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3. 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 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Ausfertigung

Der textliche Inhalt dieser Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates Stadt Meersburg vom 11. Juli 2017 überein.

Ausgefertigt:

Meersburg,

Scherer
Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
in der Fassung vom 11. Juli 2017**

Dieses Bebauungsplanverfahren wird nach altem Recht (bis 12.05.2017 geltend) abgeschlossen.

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

In dem Bereich zwischen Menizhofer Weg, Hermann-Schwer-Straße, östliche Stefan-Lochner-Straße, Am Rosenhag besteht hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung ein Veränderungsdruck, der zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig macht.

Mehrere Bauvoranfragen sehen Nachverdichtungen und gestalterische Veränderungen vor, die im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung und der Gesamtentwicklung des Bereichs überprüft werden müssen. Zu diesem Zweck wird ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in dem bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet ändert sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich. Demnach kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Demzufolge erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung und es wird keine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt.

2. Bestand

Die bestehende Bebauung umfasst im Wesentlichen Wohnnutzung. Kleinere, das Wohnen nicht störende, gewerbliche Nutzungseinheiten sind vorhanden.

Im südwestlichen Planteil sind auch größere Beherbergungsbetriebe vorhanden.

3. Planung

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Dieses wird in zwei Gebiete WA 1 und WA 2 gegliedert.

Im WA 1 sind Nutzungen und ausnahmsweise Nutzungen unzulässig, die sich negativ auf die überwiegende Wohnnutzung auswirken können.

Für das WA 2 gilt prinzipiell das gleiche. Hier sind jedoch größere Beherbergungsbetriebe vorhanden, die als solche gesichert werden sollen. Deshalb erfolgen Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Diese bedeuten folgendes.

Wenn bei Festsetzung eines WA bestimmte vorhandene bauliche oder sonstige Anlagen unzulässig werden, nämlich vorliegend Beherbergungsbetriebe kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Angewandt auf die Situation im Planungsgebiet werden für die vorhandenen Beherbergungsbetriebe deren Erweiterungen, bauliche Änderungen und Erneuerungen für ausnahmsweise zulässig erklärt. Dies wird mit näheren Bestimmungen zum dann zulässigen Maß der baulichen Nutzung ergänzt. Demgegenüber werden Nutzungsänderungen nicht zugelassen, um einer Entwicklung vorzubeugen, dass zunächst unter dem Etikett Hotel größere Bauvolumina verwirklicht werden, um sie sodann in Wohnhäuser umzuwandeln. Die Regelung führt dazu, dass Hotels ungeachtet der sie eigentlich nicht mehr ermöglichenden Gebietsfestsetzung umgebaut, erweitert oder durch Neubauten ersetzt werden können. Sobald jedoch an die Stelle der Hotelnutzung eine Wohnnutzung treten soll, unterliegt diese uneingeschränkt den allgemein geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die vom Landratsamt angesprochenen Nutzungsausschlüsse sind mit der vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur zu begründen. Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen vertragen sich, nicht zuletzt infolge der Größenordnung des Gebiets, nicht mit dem gegebenen Gesamtcharakter.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden hinsichtlich der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäude- beziehungsweise Traufhöhe getroffen.

Weiterhin wird ein unterer Bezugspunkt festgesetzt, der die talseitige tiefste Stelle des Gebäudes definiert.

In Fällen, in denen aus topografischen Gründen eine Aufschüttung von mehr als 1,00 m entlang des Gebäudes notwendig wird, dadurch aber Befestigungs- oder nachbarschaftliche Probleme die Folge sind, ist eine Unterschreitung des BZP um bis zu 3,50 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Länge der Unterschreitung höchstens 50 % der Grundstückslänge beträgt und die sichtbare Wandfläche intensiv und dauerhaft begrünt wird.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 (WA 1) bzw. 0,4 (WA 2) festgesetzt.

Die Überschreitung der GRZ im WA 2 ist damit zu begründen, dass unter Wahrung der Eigentumsrechte keine Beschneidung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen soll.

Zur Frage der Höhenfestsetzungen wurde vom Gemeinderat beschlossen, eine Vermessung des Bebauungsplangebiets in Auftrag zu geben. Das Ergebnis der Vermessung liegt vor.

Anstelle der bisher in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzten Höhenwerte gilt eine dem Textteil beigefügte Liste, in der grundstücksbezogene Angaben, jeweils über NN, zum unteren Bezugspunkt, zur maximalen Gebäudehöhe und zur maximalen Traufhöhe festgesetzt werden.

In dieser Liste zum Textteil Ziffer 2 „Maß der baulichen Nutzung“ sind je Flurstück die maximale Gebäudehöhe und die maximale Traufhöhe eingetragen.

Die jetzt in der Liste enthaltenen Höhenangaben sind an einer maßvollen Erweiterung des Bestandes orientiert.

Eindeutig verfolgt die Stadt mit diesem Bebauungsplan das Ziel der Stabilisierung und bestandsorientierten Weiterentwicklung des Planungsgebiets.

Dies gilt sowohl für die Art der Nutzung als auch für die Festsetzung der Höhenentwicklung.

Mit den differenzierten Festsetzungen gemäß der Anlage 2 zum Textteil wird der bestehenden Situation besser entsprochen als mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, zumal diese in ihrer Höhe nicht definiert sind.

Die absolute Höhenfestsetzung auf der Grundlage einer vermessungstechnischen detaillierten Bestandsaufnahme ist als städtebauliche Rahmensetzung sinnvoll, da ein wesentliches städtebauliches Merkmal des Planungsgebietes infolge der Ansicht vom See her gerade die Höhenentwicklung der Gebäude ist.

Dies gilt in besonderem Maß für die Bebauung direkt an der Hangkante, also südlich der Stefan-Lochner-Straße. Dabei ist zu beachten, dass gegenüber dem Bestand keine Reduzierung erfolgt, die einem enteignungsgleichen Tatbestand nahekommt

Die östlich gelegenen, hochkarätigen Baukörper des Neuen Schlosses und des Staatsweingutes dürfen in keiner Weise in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden und müssen ihre Dominanz bewahren.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen. Diese sind gemäß den bestehenden Gebäuden festgesetzt. Die Baugrenzen verlaufen am Bestand orientiert.

Bei unbebauten Grundstücken richtet sich die Festsetzung der Baugrenzen nach den Nachbargebäuden.

Bislang hat der Gemeinderat einem weiteren Baufenster auf dem Flurstück 312/4 nicht zugestimmt. Jetzt wurde seitens des Eigentümers Einigkeit mit dem Landratsamt hinsichtlich des Waldabstandes erzielt. Demnach ist jetzt eine Bebauung an dieser Stelle zulässig. Ein entsprechendes Baufenster wurde in den Plan eingetragen. Infolgedessen musste die Grundflächenzahl für dieses Grundstück auf 0,4 erhöht werden.

Die Altlastenfläche an der B 33 ist im Lageplan gekennzeichnet.

3.2 Natur und Landschaft

Die Gesamtsituation innerhalb des Bebauungsplans, wonach relativ große Grundstücke mit relativ kleiner Bebauung bestehen, und die Tatsache, dass eine Flächeninanspruchnahme, die über den jetzigen Bestand hinausgeht, auch bei Umbaumaßnahmen nicht möglich ist, erübrigt einen Umweltbericht.

Der Bebauungsplan „Am Rosenhag“ greift in das Landschaftsschutzgebiet Bodenseeufer dergestalt ein, dass die betroffenen Flächen als Waldflächen dargestellt sind und somit jeglicher anderweitiger Nutzung entzogen sind. Hier wird kein Konflikt gesehen.

Zum Thema Landschaftsschutzgebiet wurde festgestellt, dass hiervon lediglich das Flurstück Nr. 306/6 betroffen ist. Hier folgt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der aktuellen Grundstücksgrenze. Dass das Landschaftsschutzgebiet in dieses Grundstück hineinragt ist wohl darauf zurückzuführen, dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes der ursprünglichen Grundstücksgrenze, die bis zum Jahr 1996 bestand, folgt. In diesem Jahr wurde zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern vereinbart, dass infolge der Hangrutschungen ein Teil der Fläche von der Stadt Meersburg an die Eigentümer des Grundstücks Am Rosenhag 6 veräußert wird. Hierdurch entstand die neue Grundstücksgrenze. Die Teil-Fläche, die im Landschaftsschutzgebiet liegt, wird nicht als Wohnbaufläche festgesetzt.

In den Bebauungsplan wird die Landschaftsschutzgebietsgrenze in ihrem jetzigen Bestand eingetragen.

Eine Einschätzung bezüglich der Artenschutzproblematik liegt vor. Sie kommt zu folgendem Fazit.

„Die Bäume und Sträucher werden zur Brutzeit von Vögeln als Fortpflanzungsstätte genutzt, die Grün- und Brachflächen sind das Nahrungshabitat für die Vögel. Es sind aber keine Brutstätten wertgebender und gefährdeter Vogelarten zu erwarten. Für die vorkommenden Arten gibt es genügend Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung des Plangebietes. Die Tiere werden in der Umgebung neue Brutmöglichkeiten und Flächen für die Nahrungssuche finden. Um Verbotstatbestände während der Vogelbrutzeit auszuschließen sind Gehölze ausschließlich in der Zeit zwischen dem 31. Oktober und dem 1. März zu roden oder zurückzuschneiden. Sind Gebäudebrüter vorhanden und finden Baumaßnahmen an den Gebäuden statt, sind die Baumaßnahmen ausschließlich in den Wintermonaten durchzuführen. Nach Abschluss der Umbauarbeiten sind dann Nistkästen für Gebäudebrüter fachgerecht an der Fassade anzubringen.

Die Gebäude bieten bedingt Quartierpotential für Fledermäuse. Eine Überprüfung der Gebäude auf Fledermausquartiere ist wie bei den gebäudebrütenden Vogelarten im Sommerhalbjahr vor Umbau/Abrissarbeiten notwendig, um festzustellen, ob Gebäude als Quartier von Fledermäusen genutzt werden. Sollten Tiere gefunden bzw. eine Quartiernutzung nachgewiesen werden, sind beim Umbau Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Die südexponierten und besonnten Böschungen / Flächen entlang der Straße „Am Rosenhag“ sind im Frühjahr 2015 auf Vorkommen der Zauneidechse abzuprüfen. Wenn Tiere nachgewiesen werden, sind Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.“

Die Prüfung hinsichtlich der Zauneidechsen wurde aus Zeitgründen nicht durchgeführt. Mit der Fachplanung wurde besprochen, dass es möglich ist die Kontrolle auf Vorkommen von Zauneidechsen auf die Ebene der Baugenehmigung zu verlagern. Hierzu ist eine entsprechende Festsetzung für einzelne Grundstücke in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3 Erschließung

Die vorhandenen Straßen werden nicht verändert.

Unter Hinweisen wird eine ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung empfohlen, da zumindest in Teilen des Baugebiets mit Wasseradern und Brunnenstuben zu rechnen ist.

Das Plangebiet ist im Mischsystem erschlossen.

Das Zufahrtsverbot ist im Lageplan eingetragen.

Aufgrund der Anregung des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat 45 sind die Sichtfelder an der Einmündung des Menizhoferweges eingetragen. In diesem Zusammenhang wurde auch der Geltungsbereich um eine Teilfläche der Stettener Straße (B 33) erweitert.

Der Bereich zwischen Straße und Baugrenze entlang der B 33 ist als nicht überbaubare Fläche gekennzeichnet.

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Textteil enthalten.

Zu Belangen des Immissionsschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei Verkehrslärm auf einigen Grundstücken überschritten werden.

Meersburg, 11. Juli 2017

Ausfertigung

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 11. Juli 2017 zugrunde.

Ausgefertigt:

Meersburg,

Scherer
Bürgermeister

STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN "AM ROSENHAG"

BEGRÜNDUNG zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11. Juli 2017

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, in gestalterischer Hinsicht Störungen für die Umgebung zu vermeiden. Dabei wird ein relativ weiter Rahmen gesetzt, um für die einzelnen Gebäude Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen.

Gemäß §74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO wird die Anzahl der Stellplätze geregelt. Die Erhöhung auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit ist gerechtfertigt, da im öffentlichen Straßenraum keine Parkierungsflächen bereitstehen und das Gebiet über den öffentlichen Personen-Nahverkehr nicht ausreichend versorgt wird.

Kurze Fußweg-Verbindungen zu Einkaufs- und sonstigen Versorgungseinrichtungen sind nur eingeschränkt gegeben.

Außerdem will die Stadt den Umfang der versiegelten Straßenflächen so gering wie möglich halten. Durch die Erhöhung der Stellplatzzahl soll erreicht werden, dass mehr Stellplätze auf privaten Flächen gebaut werden, die dann mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind.

Meersburg, 11. Juli 2017

Ausfertigung

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 11. Juli 2017 zugrunde.

Ausgefertigt:

Meersburg,

Scherer
Bürgermeister