



**Stadt Meersburg**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Holzbau Schmäh´, Meersburg**  
**Gemeinderatssitzung am 13. Oktober 2020**

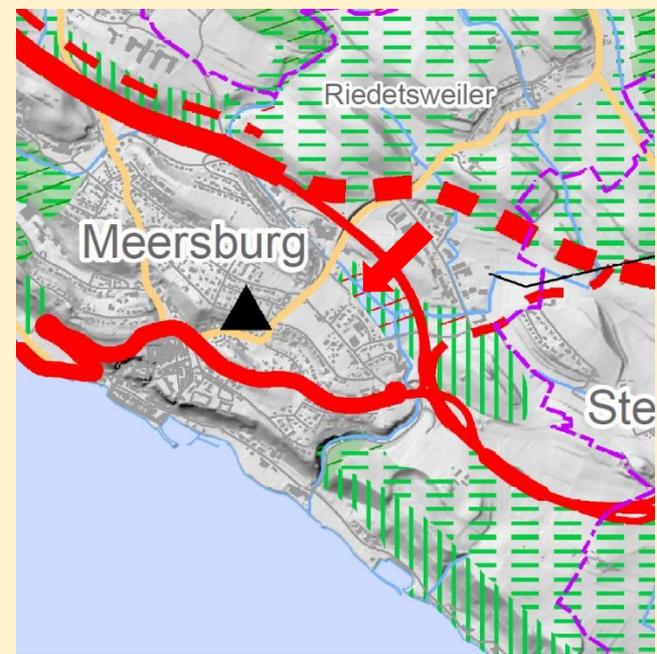
# Stadt Meersburg - Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Holzbau Schmäh', Meersburg



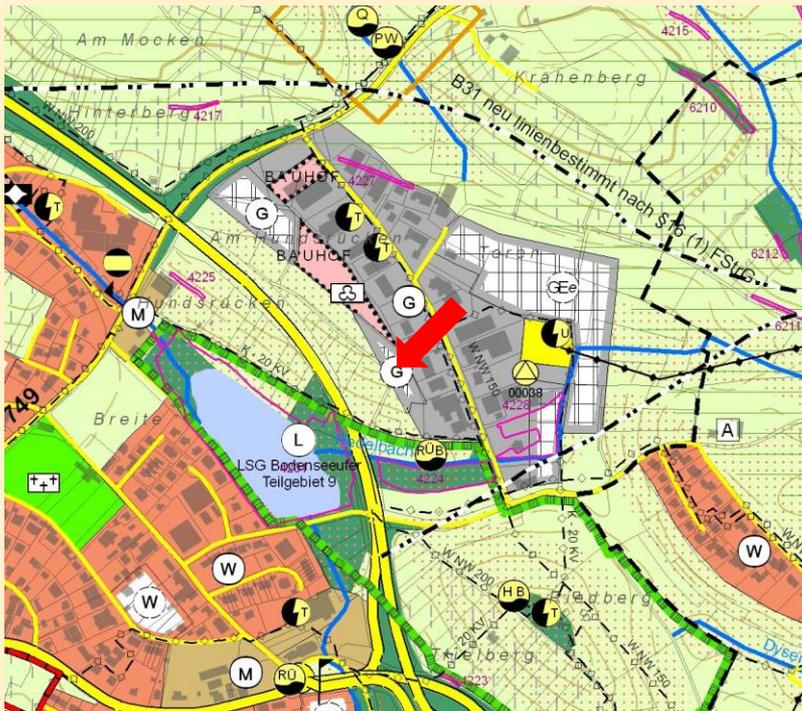
Lageplan



Regionalplan



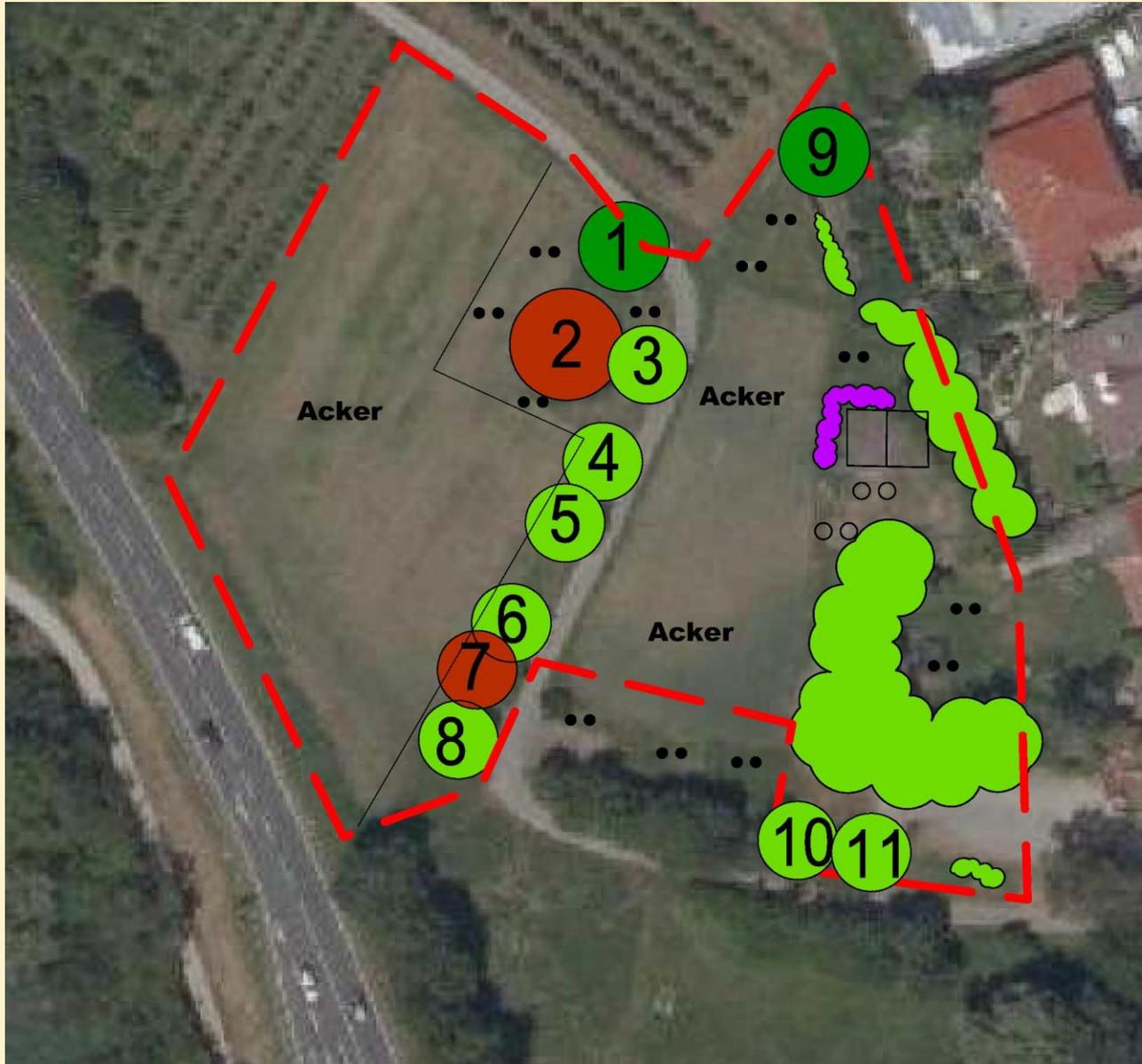
Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung



Flächennutzungsplan



LUBW - Biotopkartierung



**HABITATSTRUKTUREN**

**Maßgeblich potentiell betroffene Gehölze**

**Biotopwert für Höhlenbrüter**

-  **sehr hoch, (z.B. Baum mit Höhle(n), Nest mit Brut)**
-  **hoch**
-  **mittel**
-  **Fettwiese/ Hornklee-Flur**
-  **Gebüsche / Brombeere**

**Wertgebende Arten**

- Amsel
- Blaumeise
- Buchfink
- Haussperling
- Kohlmeise
- Grünfink
- Mauersegler
- Mönchsgrasmücke
- Ringeltaube
- Rabenkrähe
- Stieglitz
- Star
- Zilpzalp

Stadt Meersburg

**Artenschutzrechtliche Einschätzung**  
Bebauungsplan "Holzbau Schmäh"

**HABITATSTRUKTUREN**



M 1 : 1.000 (im Original)

Bearbeitung: F. Nowotne  
für: 

Datum: 26.06.2020  
gezeichnet:

Gezeichnet: PN

**SeeConcept**

Büro für Landschafts- und Umweltplanung

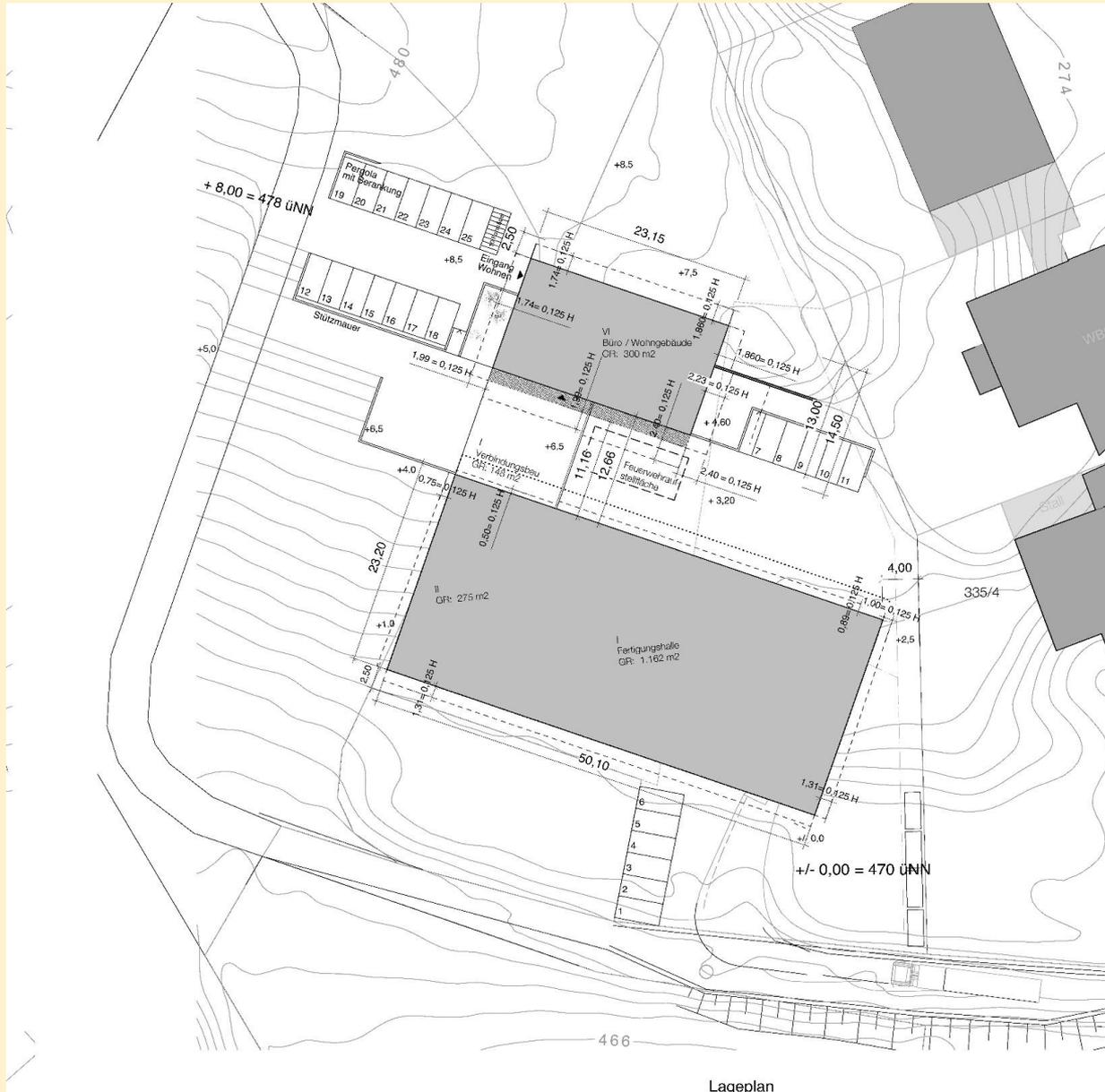
Frank Nowotne  
Waldweg 28  
D-88650 Urslingen  
Ruf (07556) 931911  
Fax (07556) 931912  
seeconcept@t-online.de

### **Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung (SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen)**

*„...dass das Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund der in überwiegenden Teilen bestehenden Strukturarmut (intensive landwirtschaftliche Nutzung im Zentrum), unter Berücksichtigung der einzelnen alten Obstgehölze sowie der östlichen Randbereiche, mit einem Mosaik aus unterschiedlichen kleinräumigen Habitatstrukturen, nach gegenwärtigem Kenntnisstand, insgesamt eine durchschnittliche (mittlere) Bedeutung für wild lebende Tier- und Pflanzenarten“ aufweist.*

#### **Maßnahmen:**

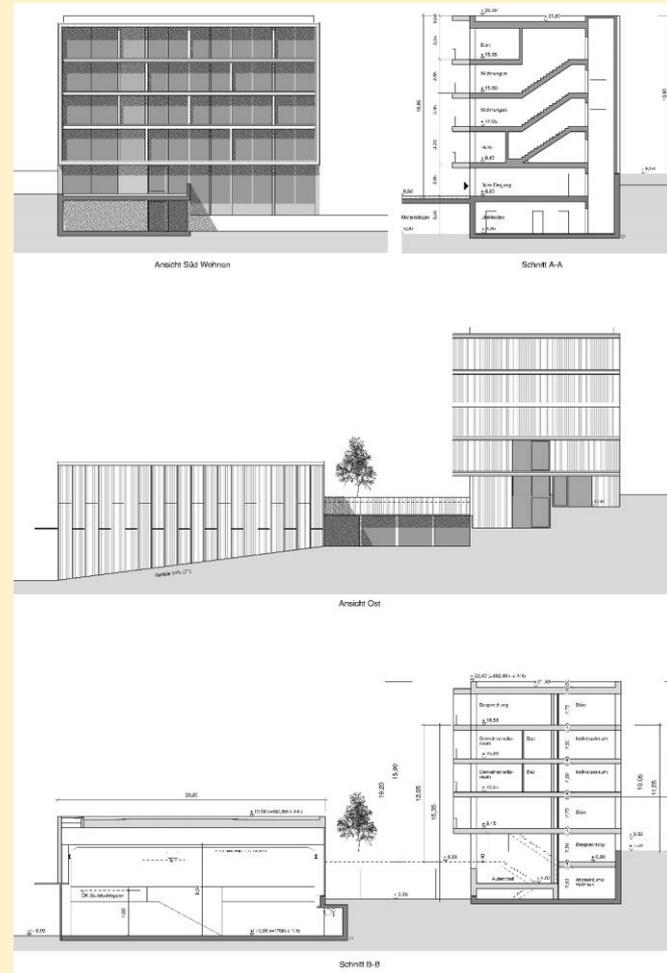
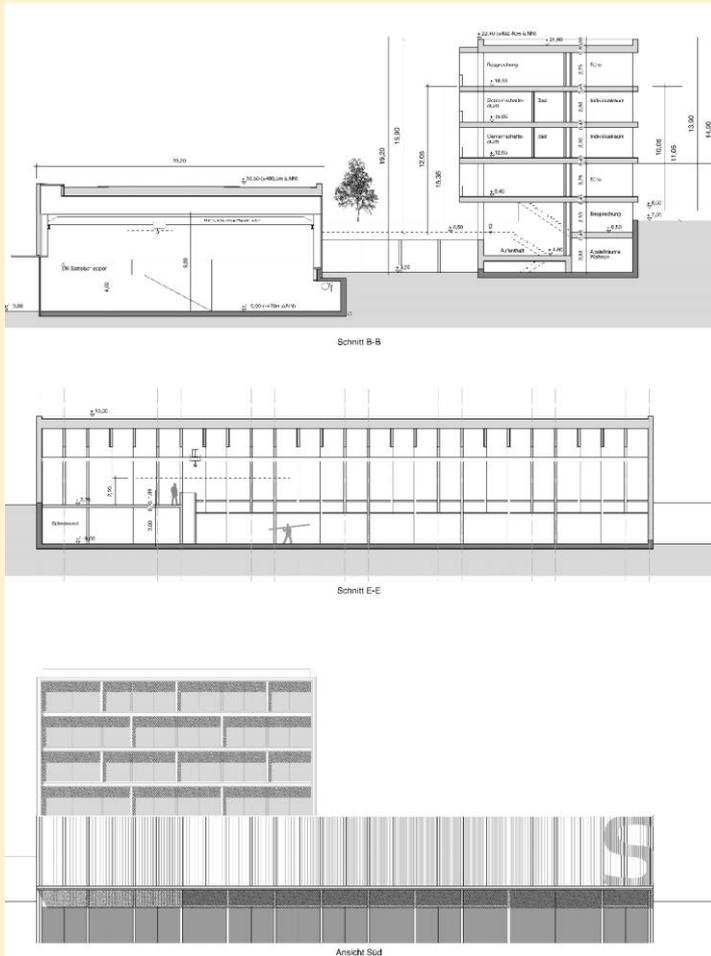
- Baubeginn / Rodezeiten außerhalb der Brutzeit der Avifauna
  - Anbringung von Nistkästen für Vögel
- als planungsrechtliche Festsetzungen



Lageplan

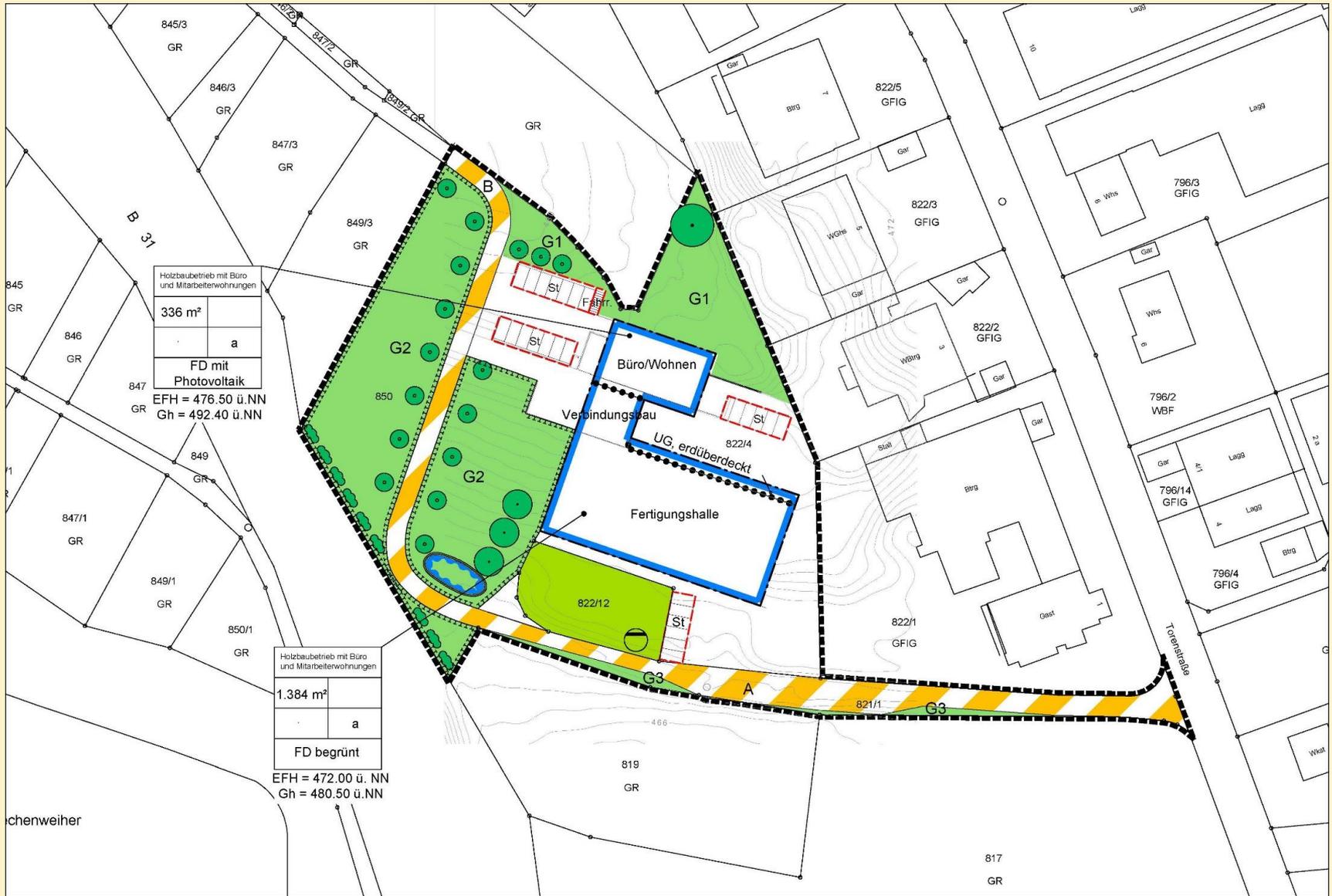
**Lageplan Vorhaben- und Erschließungsplan  
(Klingelhöfer Krötsch Architekten, München)**

# Stadt Meersburg - Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Holzbau Schmäh', Meersburg



**Schnitte und Ansichten Vorhaben- und Erschließungsplan  
(Klingelhöfer Kröttsch Architekten, München)**

# Stadt Meersburg - Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Holzbau Schmäh', Meersburg



Rechtsplan

**Geräuschimmissionsprognose (GSA Körner GmbH, Reichenau)**

**Gewerbelärm:** die geltenden Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte werden eingehalten.

**Verkehrslärm:** für die Mitarbeiterwohnungen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

**Grundrissorientierung:** (je Wohnung mindestens ein Aufenthaltsraum zu einer lärmabgewandten Fassade ausgerichtet)

**Außenwohnbereiche:** als verglaste Vorbauten oder Loggien

**Fensterunabhängige Belüftungen**

**Passiver Schallschutz:** Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Die Maßnahmen sind als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### **Art der baulichen Nutzung**

Holzbaubetrieb (Zimmerei + Schreinerei)  
Mitarbeiterwohnungen

### **Maß der baulichen Nutzung:**

#### **Zulässige Grundfläche**

die Werte entsprechen exakt der vorliegenden Planung

#### **Zahl der Vollgeschosse**

### **Erdgeschossfußbodenhöhen**

sind in Meter über NormalNull festgesetzt und entsprechen exakt der vorliegenden Planung

### **Überbaubare Grundstückfläche**

Baufenster, die sich exakt am Vorhaben definieren

### **Niederschlagswasser**

Einleitung in Retentions- und Versickerungsflächen

### **Öffentliche Grünflächen**

#### **Private Grünflächen**

als Garten, Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) und Verkehrsbegleitgrün

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **Ausgleichsfläche**

als Hochstamm-Streuobstwiese

#### **Nisthilfen für Vögel**

#### **Rodezeiten**

außerhalb der Brutzeit der Avifauna

#### **Außenbeleuchtung**

insektenfreundlich

## Planungsrechtliche Festsetzungen

**Flächen und Vorkehrungen  
zum Schutz vor schädlichen  
Umwelteinwirkungen**

**Lärmschutz**

Festsetzungen auf der Grundlage der vorliegenden  
Geräuschemissionsprognose

**Spritzmittelabstand**

zur benachbarten Intensiv-Obstanlage

**Bodenschutz**

Vorlage eines Bodenverwertungskonzeptes

**Pflanz- und Erhaltungsgebote**

**Anpflanzen von Bäumen  
und Sträuchern**

Festsetzungen im Rechtsplan

**Erhalt von Bäumen**

Erhaltungsgebote für einzelne prägende Bäume und den Gehölzbestand  
auf der öffentlichen Grünfläche

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

### **Dachform, Dachneigung**

Flachdächer mit Photovoltaikanlagen,  
extensiv begrünte Flachdächer

### **Fassadengestaltung**

Holzschalungen

### Farbgestaltung

grelle + leuchtende Farbtöne sowie glänzende Farben sind unzulässig

### **Werbeanlagen**

müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen,  
oberhalb der Traufe der Produktionshalle sind Werbeanlagen unzulässig

**Umweltbericht**



**Flora / Fauna Bestand**



**Flora / Fauna Planung**

## Umweltbericht

### Potentielle Eingriffe:

**Boden**

Überbauung, Versiegelung / Befestigung von Flächen

**Flora / Fauna**

Entfall von Bäumen, Wiesenflächen + landwirtschaftlichen Kulturpflanzen

**Landschaftsbild**

Verlagerung des Ortsrandes

**Bilanziertes Defizit**

**52.017 Biotopwertpunkte**

**Externe Ausgleichsmaßnahmen**

werden im weiteren Verfahren festgelegt

**Schutzgut Klima / Klimaschutz,  
Anpassung an den Klimawandel**

Gebäude in Holzbauweise CO<sub>2</sub>-neutral  
Photovoltaikanlage  
extensive Dachbegrünung  
Baumpflanzungen + Grünflächen

# Stadt Meersburg - Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Holzbau Schmäh', Meersburg



**Aufgestellt**  
 Nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates ortsbüchliche Bekanntmachung vom ..... am .....

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der TÖB**  
 nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates in der Zeit ortsbüchliche Bekanntmachung vom ..... bis ..... am .....

**Zustimmung zum Entwurf und Auslegungsbeschluss** am .....

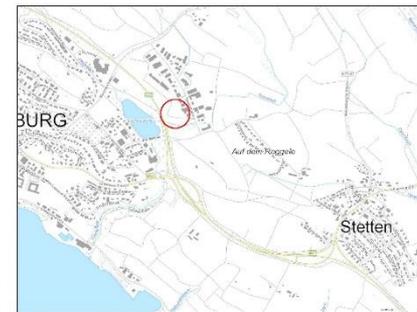
**Öffentlich auslegen**  
 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit ortsbüchliche Bekanntmachung vom ..... bis ..... am .....

**Als Satzung beschlossen**  
 nach § 10 Abs. 1 BauGB mit § 4 Abs. 1 GO am .....

**Ausfertigung**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Meersburg übereinstimmt.

Meersburg, den ..... Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom .....



**Zeichenerklärung PlanV 60**

3. Baulinien (außen) (ausgerollt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZB § 22 und 23 BauVVO)

3.5. Baulinie

6. Verkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 6 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauZB)  
 Zweckbestimmung:  
 A = Zufahrt mit Beschilderung  
 B = Vorfahrtsetzung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Straße/Versteilerung und Anwesenbelegung sowie für Abfahrungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 5 Abs. 1 Nr. 10 BauVVO)

8. Abwasser

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauZB)  
 Private Grünflächen:  
 G1 = Grün  
 G2 = Aufwuchs der Pflanzung mit Oberflächensammeln  
 G3 = Vegetationsbereich

Ökologische Grundflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung nach Hochwasserhochzeit und die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 4 § 5 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauZB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, von überflutungsgefährdeten und die Regelung des Wasserhaushaltsgesetzes. Hier: Retentions- und Versickerungsfläche

11. Planung, Nutzungsanforderungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauZB)

11.3. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauZB). Hier: Naturschutzliche Ausweisung, insbesondere Naturschutzgebiete

12. Anordnung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Anlagen für Bepflanzungen und für die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Geländekanten (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauZB)

13. Anordnung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Anlagen für Bepflanzungen und für die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Geländekanten (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauZB)

14. Anordnung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Anlagen für Bepflanzungen und für die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Geländekanten (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauZB)

15. Spiel- und Freizeitanlagen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Gärten und Grünflächenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und 22 BauZB)  
 Spielplatz  
 Spielplatz für Kinder

16.13. Grenze des städtischen Gebietes eines des Brauereigebietes (§ 9 Abs. 7 BauZB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelände, oder Abgrenzung des Gebietes des Brauereigebietes (§ 1 Abs. 4 § 10 Abs. 5 BauVVO)

**Füllschemata der Nutzungsschablone**

1.384 m²  
 FD begrünt  
 EFH = 472.00 ü. NN  
 St = 480.50 ü. NN

bauliche Nutzung

Flüssige Grundfläche: a = abweichende Bauweise

Grünfläche: 10 m² ist abweisend, 1 m² ist abweisend mit Photovoltaikanlage  
 FD begrünt = Flächen sind ökologisch begrünt  
 EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe  
 GR max = Gesamthöhe maximal

**Projekt:**  
**Stadt Meersburg**  
**vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"Holzbau Schmäh", Meersburg**

**Vorhabenträger:**  
**Holzbauschmäh Immobilien GmbH**  
**Schützenstraße 5**  
**88709 Meersburg**

**Plan:**  
**Rechtsplan - Entwurf**

Re. Nr.	Standort	Datum	Format	Masstab	Originalmaßstab
1	ca	20.09.2020	A1	1:100	1:500

**HELMUT HORNSTEIN**  
 FRIEDRICH-SCHÜTZENSTRASSE 21A 88709 MEERSBURG  
 LANDSCHAFTSPLANER, ARCHITECT, DESIGN, URBAN- UND LÄNDLICHES PLANUNG  
 TEL: 07141 200-100 FAX: 07141 200-10000

## Rechtsplan - Entwurf