

# 1. TEILÄNDERUNG

IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

„BETZNAU-MITTE“

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

Satzungsbeschluß § 10 BauGB

Stand : Text und Lageplan Nr.2.2 vom 17.03.2004



FAKLER-BINDER Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner 88079 KRESSBRONN AM BODENSEE Bodanstrasse 14 Tel 07543-96070 Fax - 20

## AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 17.03.2004 mit dem hierzu ergangenen Beschluß des Gemeinderates übereinstimmen.

Kressbronn a.B., 18. März 2004

Weiß, Bürgermeister



# B E G R Ü N D U N G

der **1. Teil-Änderung** des Bebauungsplan " **BETZNAU – MITTE** "

Gemeinde Kressbronn / Bodenseekreis

## **1. ERFORDERNIS der PLANUNG**

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 2373 beantragt zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs die Ausweisung eines weiteren Bauplatzes auf seinem Grundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Betznau-Mitte“.

## **2. ZIEL der 1. TEILÄNDERUNG**

Mit der Teiländerung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Bebauung des Grundstücks geschaffen werden.

**Von der Teiländerung sind die textlichen Festsetzungen nicht betroffen, da lediglich eine weitere zu überbauende Fläche auf Flurstück Nr. 2373 im zeichnerischen Teil des Lageplans festgesetzt wird.**

Die städtebauliche Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans in diesem Bereich wird wie folgt begründet:

„Von besonderer Bedeutung ist die im Bereich der Ortsmitte gelegene Streuobstwiese, die im Bebauungsplan als geschützter Grünbereich ausgewiesen ist. Der Erhalt dieser Fläche, einschließlich die Offenlegung des Dorfbachs in Teilbereichen ist eine weitere bedeutende Zielsetzung dieses Bebauungsplans“.

Wägt man nun die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander ab, so ist verständlich, daß es eine besondere Härte für den Eigentümer bedeutet, wenn gerade er in Ortsmitte mit dem größten Flurstück ( 3964 m<sup>2</sup> ) eine Freihaltefläche von ca. 60% seiner Gesamtfläche sowohl im unteren, als auch im oberen Hangbereich als nicht bebaubare private Grundstücksfläche bereitstellen müßte. Auf der andern Seite bedeutet die Reduzierung der Grünfläche am Dorfbach eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes „Dorfanger“.

In Anbetracht vorgenannter Zielsetzung sieht die 1. Teiländerung vor, das auszuweisende Gebäude an den nördlichen Rand zur Hofffläche hin zu plazieren um somit eine möglichst zusammenhängende Grünfläche zu erhalten.

Der Gemeinderat hat nach eingehender Abwägung am 10.12.2003 der Teiländerung zugestimmt, den Änderungsentwurf auf Flurstück Nr. 2373 gebilligt und hierfür das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Das vereinfachte Verfahren wurde deshalb gewählt, da

- mit der Teiländerung die wesentlichen Grundzüge der Planung nicht berührt sind,
- und gegenüber den herkömmlichen Verfahrensschritten eine Vereinfachung vorgenommen werden kann, indem lediglich eine formlose Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange vorgenommen werden muß.

Die dem rechtskräftigen Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, die sich aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der bestehenden planerischen Festsetzungen ergibt, ist hierdurch in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet.

### 3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan umgrenzte Fläche mit Pflanzgebot und Pflanzenerhalt entlang der Straße „Am Dorfbach“ auf dem Flst.Nr. 2373 wird auf etwa die Hälfte zurückgenommen. Auf dieser Fläche weist der Änderungsentwurf ein weiteres Einzelgebäude aus. Die Stellung des Gebäudes wird damit begründet, daß einerseits eine Hofgruppenbildung erzeugt wird und andererseits eine möglichst zusammenhängende und optisch wirksame Grünfläche erhalten bleibt.

### 4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

Die Teiländerung widerspricht nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich eine „gemischte Baufläche M“ ausweist. Der Gebietscharakter des festgesetzten „Dorfgebietes MD“ im Bebauungsplan bleibt gewahrt.

### 5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Bebauungsplan „Betzau-Mitte“ wurde am 26.11.1993 nach § 11(1) 2.Halbsatz BauGB (Fassung vom 01.07.1987) beim Landratsamt Bodenseekreis angezeigt und am 09.12.1993 rechtskräftig.

### 6. PLANGEBIET

Der Geltungsbereich des geänderten Teilbereichs umfaßt eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2373 gemäß Eintragung im Lageplan vom 17.03.2004.

### 7. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Gemeinde hat keine Erschließungskosten zu tragen, da das Plangebiet bereits voll erschlossen ist. An den Kosten der städtebaulichen Planung beteiligt sich der Eigentümer.

### 8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Massnahmen sind nicht erforderlich.

### 9. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Es wird darauf hingewiesen, daß anfallendes Niederschlagswasser als modifizierte Entwässerung breitflächig in der privaten Grünfläche zu versickern ist. Ein Notüberlauf aus den Versickerungsanlagen ist in das angrenzende Gewässer zulässig, sofern keine Gefahr eines Schadstoffeintrags vorliegt.

Aufgestellt vom Planfertiger:  
Kressbronn am 17.03.2004

Gebilligt vom Gemeinderat:  
Kressbronn 17.03.2004

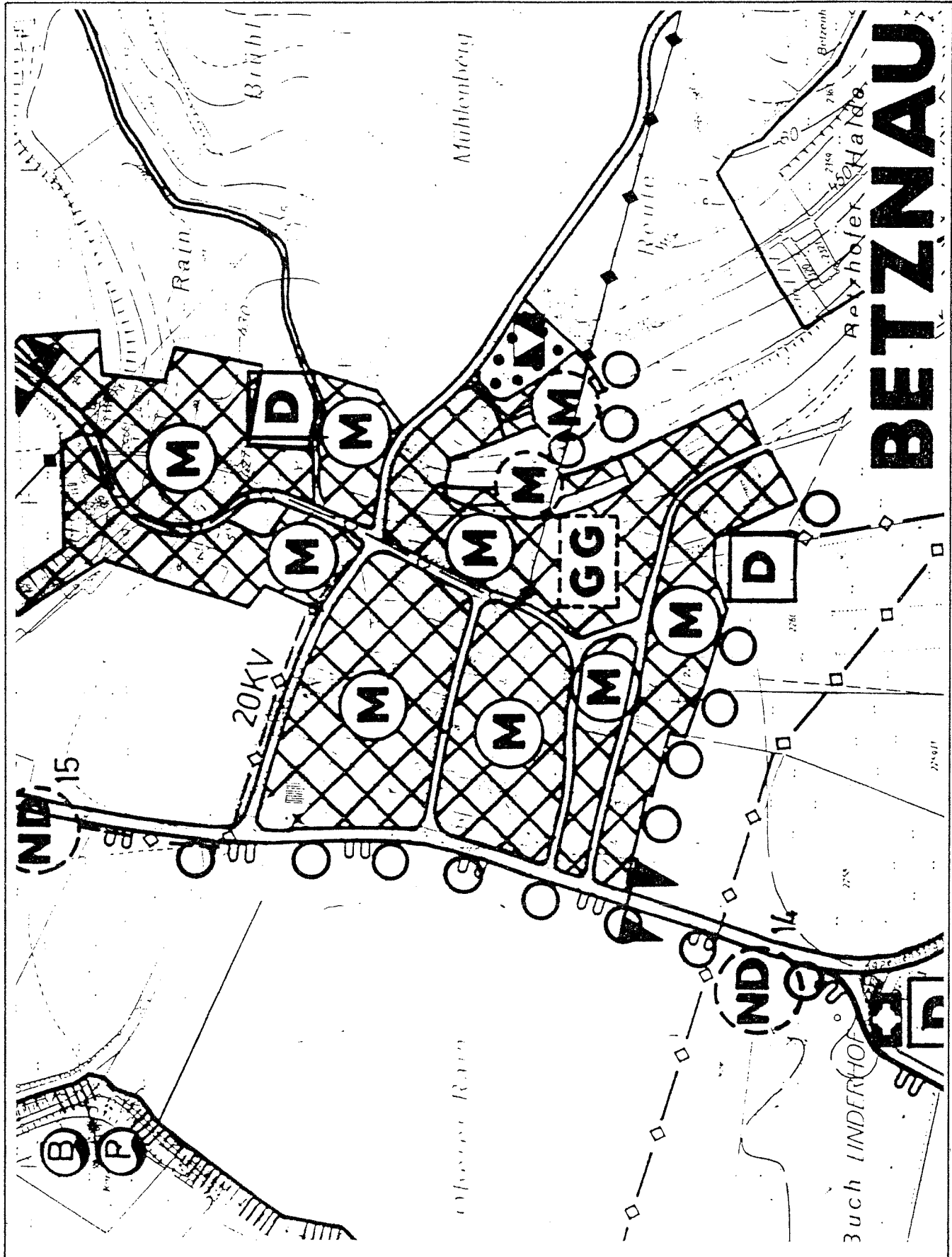


Dipl.-Ing. Roland Fakler  
Architekturbüro Fakler-Binder

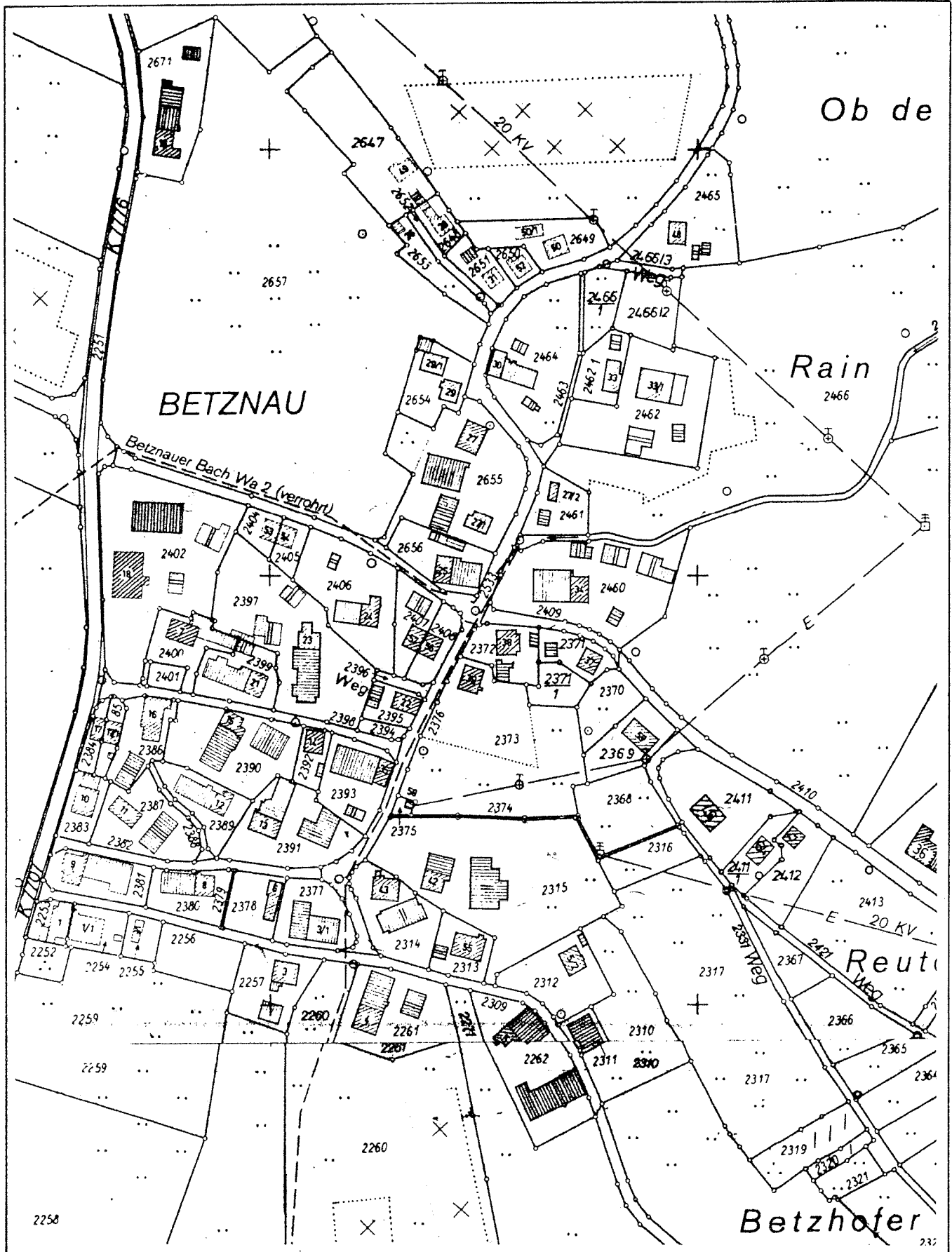


Bürgermeister Edwin Weiß  
Gemeinde Kressbronn

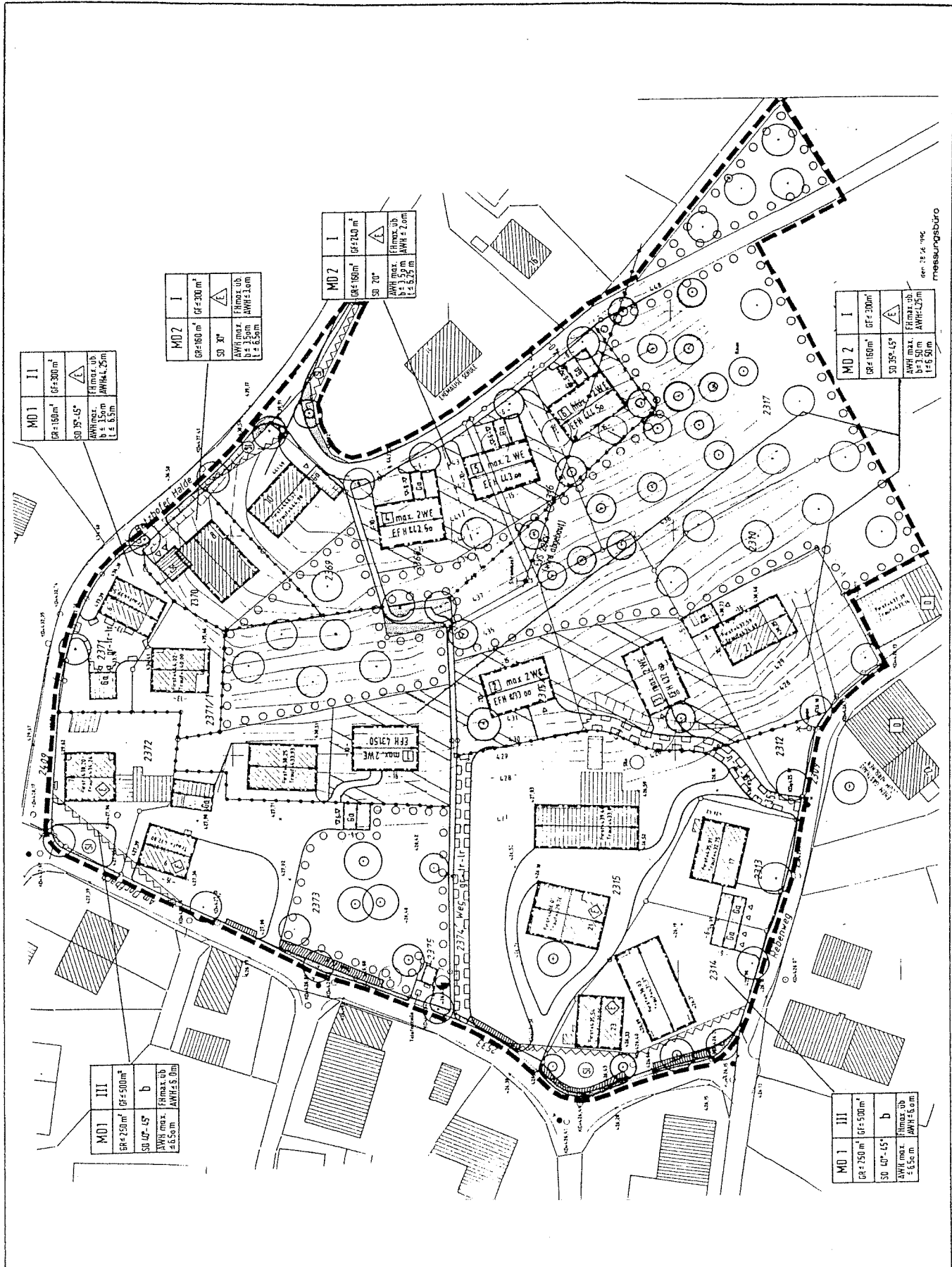
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DER GEMEINDE KRESSBRONN STAND 09/1990



AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE  
IM MASSTAB 1:2.500



MASSTABSLOSE VERKLEINERUNG  
 AUS DEM BEBAUUNGSPLAN



messungsbüro  
 der Z. Z. Inc.

# Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Ortsübliche Bekanntmachung	gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.01.04	10.12.03
BÜRGERBETEILIGUNG	gem. § 3 Abs. 1 BauGB	_____
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Ortsübliche Bekanntmachung	gem. § 13 BauGB am 15.01.04	vom 23.01.04 bis 09.02.04
SATZUNGSBESCHLUSS	gem. § 10 BauGB i. V. § 4 GO	17.03.04

Ausfertigung: Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen Teils, sowie die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 17.03.04... unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Ausgefertigt  
Kressbronn den 18.03.04

Bürgermeister



INKRAFTTRETUNG  
durch Bekanntmachung

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

vom 25.03.04

## ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Fertigung mit der Originalfertigung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes wird bestätigt.

Kressbronn den 26.03.04

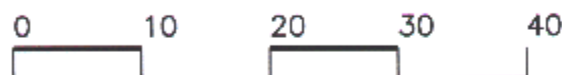
Bürgermeister



# Bebauungsplan "Betzau Mitte 1. Teiländerung" 730

## Gemeinde Kressbronn

M1:500 (im Original)



Felder – Binder Dipl.-Ing (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL Bodanstr. 14 Tel.07543/98070 Fax 980720 88078 Kressbronn am Bodensee	17.03.2004 Datum
Lageplan	Plan.Nr.: 2.2 Proj.Nr.: 03.18.7

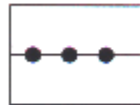
# Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

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



Dorfgebiet 1



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB



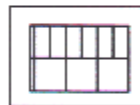
Grundfläche max. 150 m<sup>2</sup>



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Teileränderung des des Bebauungsplanes



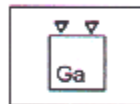
Geschossfläche max. 375 m<sup>2</sup>



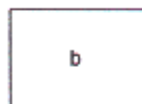
Gebäude Planungsvorschlag



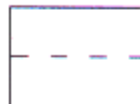
Erdgeschossfussbodenhöhe max. 427,00 ü NN



Garage Planungsvorschlag

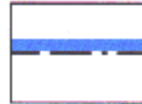


besondere Bauweise



Grundstücksgrenze Planungsvorschlag

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

1	2
3	4
5	6
7	8

Die Nutzungszustellung enthält planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

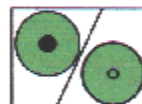
- 1 Art der Baulichen Nutzung
- 2 Zahl der Vollgeschosse ab 1. Oberstg.
- 3 max. Grundfläche
- 4 max. Geschossfläche
- 5 Deckform/Deckneigung (z. Ortliche Bauvorschriften) SD=Gebälteich
- 6 Bauweise
- 7 max. Wandhöhe (MWH)
- 8 max. Hofhöhe (PH)

Grünflächen § 9 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

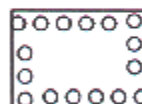


Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

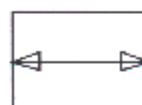


Erhalten von Bäume  
Anpflanzen von Bäume/

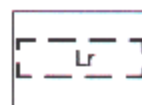


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen



Hauptfirstrichtung



Leitungsrecht