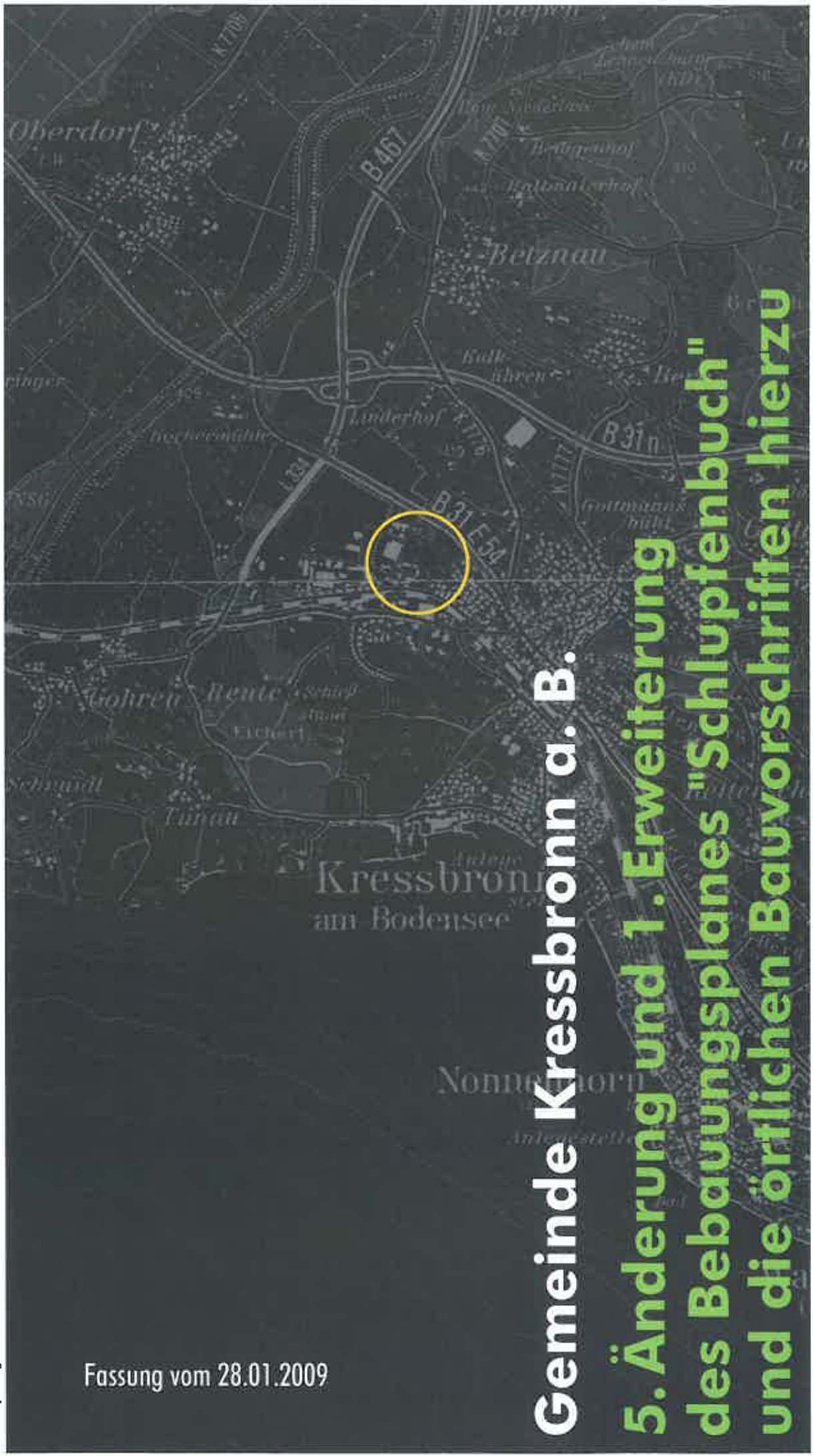


Versiegelte Originallieferantenrolle  
gemäß dem Kunststoff-Betriebs-  
hilfsprogramm

Büro Sieber  
Originalfassung

[www.stadtplanung-sieber.de](http://www.stadtplanung-sieber.de)

Fassung vom 28.01.2009



**Gemeinde Kressbronn a. B.**

**5. Änderung und 1. Erweiterung  
des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

## Inhaltsübersicht

---

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende planungsrechtliche Festsetzungen	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	7
4	Hinweise und Zeichenerklärung	10
5	Satzung	12
6	Begründung – Städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil	14
7	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	17
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung	18
9	Begründung – Sonstiges	20
10	Begründung – Bilddokumentation	23
11	Verfahrensvermerke	24

# 1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

---

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. BW S. 343, 354)

## 2

## Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende planungsrechtliche Festsetzungen

---

### 2.1 FH .... m

#### **Firsthöhe** als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH)
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des Hauptfirstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.

Bei Pultdächern ist die Firsthöhe wie folgt zu bestimmen: Abstand zwischen

- Oberkante der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH)
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des Hauptfirstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen, zuzüglich 1,50 m.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH" liegen, ist eine "effektive FH" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

### 2.2



#### **Versickerungsbereich**

In dem Bereich muss zurückgehaltenes Regenwasser eingeleitet werden über eine belebte Bodenzone von ca. 30 cm Stärke der Versickerung zugeführt werden. Der Bereich ist als naturnahe Versickerungsmulde mit natürlichem Böschungswinkel anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.3



### Öffentliche Grünfläche als Eingrünung

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.4



### Zu erhaltender Baum

(§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.5



Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.6



**Haupt-Versorgungsleitung** unterirdisch, hier Leitung der Deutschen Telekom mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.7



**Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 1**, zu Gunsten des Versorgungsträgers Deutsche Telekom zur Unterhaltung der bestehenden Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.8




Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" (Fassung vom 07.05.1997, rechtsverbindlich seit 15.07.1999) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

### 3 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO mit Zeichenerklärung

---

- 3.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" der Gemeinde Kressbronn a. B.  
(§9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.  
Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.  
Für offene Garagen sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 3° Dachneigung) zulässig.  
(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.3 **WD** Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig);  
(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)
- 3.4 **PD** Dachform **Pulldach** mit folgender Definition: Mindestens 75% aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion gemessen.  
(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)
- 3.5 **Bodenbeläge in den Baugebieten** In den Baugebieten ist für
- Stellplätze
  - Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig).

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **3.6 Retention und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete**

Die Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Grund- und Quellwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.

Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Mischwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Das genannte Niederschlagswasser der Grundstücke 1 bis 4 ist, mit Ausnahme der über die Not-Entlastungen anfallenden Wassermengen, der gemeinschaftlichen Versickerungsmulde am nördlichen Rand des Planungsgebietes zuzuführen und dort zu versickern. Das Niederschlagswasser der Grundstücke 5 bis 7 und der öffentlichen Verkehrsflächen im Änderungsbereich ist der im Südosten des Änderungsbereiches zu errichtenden Versickerungsmulde zuzuleiten und (mit Ausnahme der über die Not-Entlastungen anfallenden Wassermengen) zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und von der Gemeinde erstmalig herzustellen.




Die Versickerung ist breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.



Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig.

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 4.1 162/2 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 4.2 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke**; durch die im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgende Vermessung sind Grundstücke von jeweils mindestens 400 m<sup>2</sup> angestrebt (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);
- 4.3  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhen-schichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 4.4 413,56 **Höhenpunkt**; Darstellung einzelner Höhenpunkte (siehe Plan-zeichnung);
- 4.5  **Versorgungs- Hauptversorgungsleitung** unterirdisch, hier 0,4 bzw. 20 kV-Leitung der EnBW Regional AG (derzeit ungenutzt); Die Kabel können umverlegt werden. Die Kostentragung für sol- che Maßnahmen richtet sich nach den bestehenden Verträgen. (siehe Planzeichnung)
- 4.6  Grenze des **Bereiches der 1. Erweiterung** des Bebauungspla- nes Schlupfenbuch.
- 4.7 **Denkmalpflege** Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denk- malpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumen- tation ist einzuräumen.

- 4.8 Schadlose Ableitung des Oberflächenwassers** Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Durch den Anschluss der privaten Verkehrsflächen an die Versickerungsmulden, sind demnach auch keine Reinigungs- und Montagetarbeiten erlaubt, welche zur Verunreinigung des Gewässers führen können.
- 4.9 Erhaltung der Versickerungsmulde auf den privaten Grundstücken** Die dauerhafte Unterhaltung der Versickerungsmulde obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und wird von der Gemeinde regelmäßig kontrolliert.
- 4.10 Immissionen von bestehenden Gewerbebetrieben** Von den bestehenden Gewerbebetrieben westlich der "Säntisstraße" können Immissionen ausgehen, die auf die Flächen der geplanten Nutzungen einwirken.
- 4.11 Grundwasserschutz** Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), ist dieser Aufschluss gemäß § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.
- Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG nicht zulässig.
- Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8, auszuführen.
- Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.
- Bauliche Anlagen, welche unterhalb des Grundwasserspiegels liegen, sind wasserdicht auszuführen.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. BW S. 343, 354), § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a. B. die 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 17.02.2009 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 28.01.2009.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 28.01.2009 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 07.05.1997, rechtsverbindlich seit 15.07.1999, durch die 2. Änderung geändert am 16.10.2003 und die 3. Änderung geändert am 23.09.2004. Die 1. und die 4. Änderung haben keine Rechtskraft erlangt.). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Der 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweiligen Begründungen vom 28.01.2009 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften hierzu zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 50.000,-€ (Fünfzigtausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

– zu Dachformen

- zu den Bodenbelägen in den Baugebieten
  - zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete
- nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

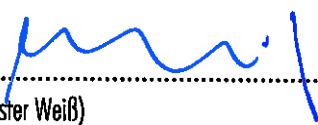
#### §4 In-Kraft-Treten

Die 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### §5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst.

Kressbronn a. B., den .....19. FEB. 2009

  
.....  
(Bürgermeister Weiß)



(Dienstsiegel)

- 6.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen**
- 6.1.1 Der zu ändernde Bereich liegt nordwestlich des Zentrums der Gemeinde Kressbronn a. B.. Der Änderungs- und Erweiterungsgeltungsbereich verläuft entlang der "Säntisstraße" im Westen und Süden, entlang des "Zimbaweges" im Osten sowie entlang der bestehenden Bebauung an der "Pfänderstraße" im Norden.
- 6.1.2 Innerhalb des Änderungs- und Erweiterungsgeltungsbereiches befinden sich die Flächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 162/2 und 164/13 (Teilfläche).
- 6.1.3 Die zu überplanende Fläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 162 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Schlupfenbuch" als private Grünfläche mit einem Pflanzgebot für eine Streuobstwiese festgesetzt.
- 6.1.4 Für die zu überplanende Teilfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 164/13 besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Fläche wird als private Verkehrsfläche genutzt.
- 6.2 Erfordernis der Planung**
- 6.2.1 Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" dient der Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie für nicht störendes Gewerbe.
- 6.2.2 Die Ausweisung der Wohnbauflächen geht mit der Ausweisung und Bereitstellung von gemischten Bauflächen einher. Durch diese Ausweisung wird der Forderung einer Verknüpfung von Arbeitsplätzen mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen entsprochen.
- 6.2.3 Die Erweiterung des Geltungsbereiches ist erforderlich, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die bestehenden privaten Verkehrsflächen für die Erschließung des Änderungsbereiches mit zu nutzen, um damit eine flächensparende und wirtschaftliche Erschließungslösung zu erreichen.
- 6.3 Allgemeine Zielsetzung, Systematik der Planung**
- 6.3.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Nutzbarmachung innerörtlicher Baulandreserven zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohn- und gemischten Bauflächen. Der Standort ist dafür besonders geeignet, da die neue Bebauung von bestehender Bebauung umschlossen ist und die wesentlichen, für die Erschließung erforderlichen Voraussetzungen bereits erfüllt sind. Hierdurch

kann der Erschließungs-Aufwand gering gehalten werden. Zudem handelt es sich bei der zu überplanenden Fläche um ein derzeit brachliegendes, innerörtliches Grundstück, welches einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

- 6.3.2 Die Aufstellung der 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Durch die Nutzbarmachung innerörtlicher Flächen handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Gesamt-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,46 ha. Damit liegt auch die zulässige Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 BauNVO) unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

## 6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 6.4.1 Die Einteilung in gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen orientiert sich an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" welcher bereits eine abgestufte Gebietsfestsetzung vorsieht. Dieses Vorgehen wurde durch Lärmberechnungen ergänzt, wodurch sich die Abgrenzung zwischen Mischgebiet (MI) und allgemeinem Wohngebiet (WA) nach Westen verschoben hat. Die Umsetzung der Berechnungsergebnisse stellt sicher, dass durch die, von den westlich angrenzenden Gewerbeflächen ausgehenden Immissionen, keine Konflikte ausgelöst werden.
- 6.4.2 Entlang des Erschließungsstichs werden die Baugrenzen zum Teil bis auf 1,5 m an die Verkehrsfläche herangeführt um eine geeignete Bebaubarkeit der nördlich anschließenden Grundstücke durch eine ausreichende Tiefe der Baufenster zu erreichen.
- 6.4.3 Die Festsetzungen zur Geschoßigkeit und zu den Höhen baulicher Anlagen orientieren sich ebenfalls an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schlupfenbuch". Die Gesamthöhe wird in den Baugebieten gestaffelt festgesetzt. Im Mischgebiet wird ein höherer Wert zugelassen als im östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet. Statt einer Orientierung der Firsthöhe an der Oberkante der festgesetzten Wandhöhe bezieht sich diese auf die Oberkante der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH). Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fi-

xiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich angestrebtes, vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern.

- 6.4.4 Um Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen, werden an geeigneten Stellen "Flächen für Garagen" festgesetzt. Die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen ist wegen der kleinteiligen Bebauung nicht zweckmäßig.
- 6.4.5 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.
- 6.4.6 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Landratsamt Bodenseekreis eine gutachterliche Aussage zum Immissionsschutz vom 04.03.2008 erarbeitet. Nutzungskonflikte auf Grund von gewerblichem Lärm durch die im Westen angrenzenden Betriebe sind durch die gewählte abgestufte Gebietsfestsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nicht erkennbar.
- 6.4.7 Die Erschließung der Flächen im Änderungsbereich erfolgt zum einen über die bestehenden Verkehrsflächen des "Säntisweges" im Westen und des "Zimbaweges" im Osten. Die Erschließung des zentralen Bereiches wird über eine auszubauende Erschließungsfläche sichergestellt. Von der "Säntisstraße" kommend wird diese am südlichen Rand des Geltungsbereiches in Richtung Süd-Osten bis in den zentralen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 162/2 fortgeführt. Die südlich des Grundstücks Fl.-Nr. 162 gelegene private Verkehrsfläche (Fl.-Nr. 164/13 (Teilfläche)) wird zu Teilen in das Erschließungskonzept aufgenommen. Von dieser ausgehend wird eine Wendemöglichkeit durch einen Wendehammer geschaffen. Vom östlichen Punkt der Wendeanlage führt ein Fußweg entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 162 nach Osten zum "Zimbaweg". Dieser Fußweg wird zu Teilen über die Versickerungsmulde geführt.
- 6.4.8 Die Festsetzung zweier Versickerungsmulden dient der Sammlung, Retention und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasserabflusses. Die Versickerungsmulde entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 162 ergänzt die im nördlich angrenzenden Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits erstellte und zwischenzeitlich widerrechtlich überbaute Versickerungsmulde auf dem damaligen Grundstück Fl.-Nr. 162/1. Im Zuge der Erstellung der Erschließungsanlagen wird die Gemeinde den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen Teil und den in dieser Änderung vorgesehenen Teil der Versickerungsmulde vor Bebauung der Grundstücke herstellen.



## 7.1 Örtliche Bauvorschriften

- 7.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften sehen als mögliche Dachformen neben der bisherigen Festsetzung von Satteldächern nun auch Pultdächer sowie Walmdächer vor. Diese Dachformen entsprechen den modernen Ansprüchen potentieller Bauherren und ermöglichen eine zeitgemäße Bauweise.
- 7.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt ebenfalls zeitgemäße Bauformen.
- 7.1.3 Das in den Baugebieten und auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken bzw. in der öffentlichen Versickerungsmulde zurückzuhalten und zu versickern. Hierzu sind im Änderungsbereich zwei Flächen für Versickerungsmulden festgesetzt.
- 7.1.4 Um den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offen halten.

**8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB****8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs.2 Nr.1 BauGB).

**8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs.3 Satz5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13a Abs.1 Satz2 Nr.1 BauGB i.V.m. §13a Abs.2 Nr.4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**8.2 Konzept zur Grünordnung****8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Im Planungsgebiet besteht eine extensiv genutzte Streuobstwiese mit sechs Obstbäumen und zwei mehrstämmigen Laubgehölzen. Besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

8.2.1.2 Auf Grund der extensiven Nutzung der Fläche ist eine gewisse Bedeutung bzw. Funktion des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zu erwarten. Genauere Informationen zum Baugrund liegen jedoch nicht vor.

8.2.1.3 Die Streuobstwiese befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches und bildet eine, das umgebende Baugebiet auflockernde Freifläche. Eine wesentliche Bedeutung für die Naherholung kommt der Fläche nicht zu.

8.2.1.4 Westlich des überplanten Bereiches befindet sich ein Gewerbebetrieb, von welchem Lärmbelastungen (Kreissägen, Flächenschleifmaschine, Kompressoren, Absauganlage) ausgehen.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Durch die Errichtung der Baukörper erfolgt ein Verlust von extensivem Grünland und des Großteils der bestehenden Bäume des Planungsgebietes.

8.2.2.2 Durch die Versiegelung im Bereich der geplanten Baukörper gehen die Bodenfunktionen verloren. Die Durchlässigkeit der Böden wird beeinträchtigt.

8.2.2.3 Mit der Nachverdichtung des Wohngebietes geht die auflockernde innerörtliche Freifläche verloren.

8.2.2.4 Die geplante Bebauung rückt näher an den bestehenden Gewerbebetrieb heran. Um Immissionsschutz-Konflikte zu vermeiden, wurde die Art der baulichen Nutzung räumlich so festgesetzt, dass der Schutzstatus der Gebietscharaktere gewährleistet wird. Daher wurde direkt an das Gewerbe angrenzend ein Mischgebiet (MI) und weiter östlich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

## 8.2.3 Grünordnerische Festsetzungen

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Ein Obsthochstamm im östlichen Randbereich des Änderungsbereiches wird auf Grund seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit als zu erhaltender Baum festgesetzt.

8.2.3.3 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche als Eingrünung wird die Bebauung durch die naturnah gestalteten Flächen im Bereich der Versickerungsmulde eingegrünt. Die Ansiedlung von Tier- und Pflanzenarten feuchter und nasser Standorte wird gefördert.

8.2.3.4 Durch die Festsetzung von zwei naturnah gestalteten Versickerungsmulden kann das über die versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser gereinigt in den Boden versickert werden.

## 9 Begründung – Sonstiges

---

### 9.1 Umsetzung der Planung

#### 9.1.1 Wesentliche Auswirkungen

- 9.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu versiegelnden Fläche nicht erkennbar.

### 9.2 Erschließungsrelevante Daten

#### 9.2.1 Kennwerte

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,46 ha

#### 9.2.2 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserzweckverband Kressbronn a.B.-Langenargen

Das Entwässerungsverfahren erfolgt als modifiziertes Mischsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal dem Mischwasserkanal zugeleitet. Planungsbegleitend hat das Büro Zimmermann & Meixner ein Konzept zur Abwassertechnischen Erschließung erarbeitet (07.11.2008).

- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserwerk Kressbronn a. B.

- 9.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG

- 9.2.2.4 Gasversorgung durch: Thüga Aktiengesellschaft

### 9.3 Zusätzliche Informationen

#### 9.3.1 Planänderungen

- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 25.06.2008 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 28.05.2008 wie folgt Berücksichtigung:

- Änderung des Entwurfs (Erschließungsast von Südosten in den Südwesten)
- Herabsetzen der maximal zulässigen Zahl der Geschosse von III auf II Vollgeschosse
- Herabsetzen der maximal zulässigen Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,8 bzw. 1,2 auf 1,2 bzw. 0,8
- Herabsetzen der maximalen Außenwandhöhe von 6,5 m auf 4,5 m

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Bei der Planänderung vom 18.07.2008 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 16.07.2008 wie folgt Berücksichtigung:

- Heraufsetzen der maximalen Außenwandhöhe von 4,5 m auf 6,5 m (WA) bzw. 7,0 m (MI)
- Gestaffelte Festsetzung maximaler Firsthöhen über der Oberkante der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe auf 10,5 m (WA) bzw. 11,0 m (MI)
- Korrekturen an den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen
- Herabsetzen der zulässigen Dachneigung bei Satteldächern auf 28° bis maximal 38°
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Bei der Planänderung vom 03.12.2008 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 10.12.2008 enthalten):

- Vergrößerung des Geltungsbereiches nach Süden auf eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 164/13 für die Verlegung der Erschließungsflächen
- Anpassung des Titels in nun: "5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu"
- Streichen der Worte "des höchsten Firstes" in der Festsetzung zur Firsthöhe
- Korrektur des Baumstandortes des zu erhaltenden Baumes in der Plandarstellung auf Grund einer aktuellen Vermessung
- Einfügen von Festsetzung zu Hauptversorgungsleitungen mit Schutzstreifen und Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten der Deutschen Telekom zum Unterhalt der bestehenden Leitung entlang der Säntisstraße
- Teilweises verschieben der Verkehrsflächen in Richtung Süden
- Darstellen der Verkehrsfläche als "ohne besondere Zweckbestimmung" in der Planzeichnung
- Einfügen eines Fußweges in Richtung Zimbaweg
- Festsetzen einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der südlichen Versickerungsmulde
- Festsetzen zweier Versickerungsmulden am nördlichen und südlichen Rand des Grundstücks Fl.-Nr. 162

- Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete
- Einfügen der Vorschrift zu Bodenbelägen in den Baugebieten
- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Bei der Planänderung vom 10.12.2008 wurden die über die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden hinausgehenden Beschlussinhalte der Gemeinderatssitzung vom 10.12.2008 eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 10.12.2008 enthalten):

- Anheben der zulässigen Dachneigung für die Dachform Satteldach (SD) von 28 bis 38° auf 28 bis 40°
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Bei der Planänderung vom 28.01.2009 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden zur Fassung vom 10.12.2008 eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.02.2009 enthalten):

- Verschieben des Erschließungsstiches in Richtung Norden
- Verkleinerung des Erweiterungsbereiches um die Fläche, um die die Verkehrsfläche nach Norden verschoben wird
- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Westen auf den  
Änderungs- und Erweite-  
rungsbereich



Blick von Nord-Westen  
auf den Änderungs- und  
Erweiterungsbereich



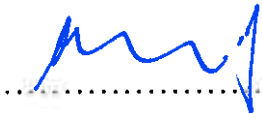
Blick von Süd-Osten auf  
den Änderungsbereich



**11.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 28.05.2008. Der Beschluss wurde am 24.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.


Kressbronn a. B., den 19.02.2009

  
 .....  
 (Bürgermeister Weiß)
**11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.08.2008 bis 02.09.2008 (Billigungsbeschluss vom 16.07.2008; Entwurfssassung vom 25.06.2008; Bekanntmachung am 24.07.2008 sowie in der Zeit vom 29.12.2008 bis 15.01.2009 (Billigungsbeschluss vom 10.12.2008; Entwurfssassung vom 10.12.2008; Bekanntmachung am 18.12.2008) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Eine weitere Gelegenheit zur Stellungnahme wurde der betroffenen Öffentlichkeit zu der Entwurfssassung vom 28.01.2009 gegeben.

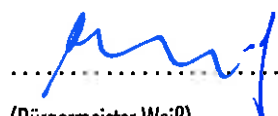
Kressbronn a. B., den 19.02.2009

  
 .....  
 (Bürgermeister Weiß)
**11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins am 08.02.2008 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 22.07.2008 (Entwurfssassung vom 18.07.2008) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfssassung vom 10.12.2008 (Billigungsbeschluss vom 10.12.2008; Bekanntmachung am 18.12.2008) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Kressbronn a. B., den 19.02.2009


  
 .....  
 (Bürgermeister Weiß)



#### 11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.02.2009 über die Entwurfsfassung vom 28.01.2009.

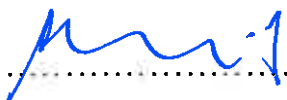
Kressbronn a. B., den 19.02.2009

  
.....  
(Bürgermeister Weiß)

#### 11.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

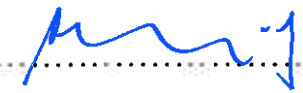
Kressbronn a. B., den 20.02.2009

  
.....  
(Bürgermeister Weiß)

#### 11.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ~~05. MRZ. 2009~~ 05. MRZ. 2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

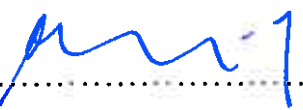
Kressbronn a. B., den 05.03.2009

  
.....  
(Bürgermeister Weiß)

#### 11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

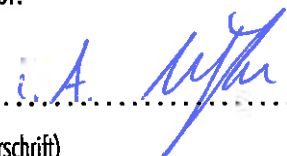
Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlupfenbuch" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 05.03.2009 bzw. 06.03.2009 in den Gemeinden Eriskirch, Kressbronn a. B. und Langenargen ortsüblich bekannt gemacht.

Kressbronn a. B., den 09.03.2009

  
.....  
(Bürgermeister Weiß)

Plan aufgestellt am: 16.05.2008  
Plan geändert am: 25.06.2008  
Plan geändert am: 18.07.2008  
Plan geändert am: 03.12.2008  
Plan geändert am: 10.12.2008  
Plan geändert am: 28.01.2009

Planer:

  
.....  
(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau/B.

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.