

Original

Architekten und Stadtplaner
Heinrich-Heine-Straße 9
88045 Friedrichshafen
Telefon (0 7541) 7 51 51
Telefax (0 7541) 7 51 85
FNE@architekten-kvb.de
www.architekten-kvb.de

Gemeinde Kressbronn

Bebauungsplan-Änderung „Wassersportzentrum – 2. Änderung“ vom 20.06.2007

Begründung
Rechtsplan
Textliche Festsetzungen
Örtlichen Bauvorschriften
Anlagen



Begründung

gemäß § 9(8) BauGB zur Bebauungsplan-Änderung „Wassersportzentrum-2. Änderung“.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan vom 20.06.2007 dargestellt.

Inhaltsübersicht

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Anlaß und Ziel der Planung
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4 Früherer Rechtsstand

- 2. Planinhalt**
 - 2.1 Plangebiet, heutige Nutzung
 - 2.2 Gliederung des Geltungsbereich
 - 2.3 Städtebauliches Konzept
 - 2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.5 Erschließung
 - 2.5.1 Verkehr
 - 2.5.2 Ver- und Entsorgung

- 3. Umweltbericht mit Grünordnung**

- 4. Maßnahmen**
 - 3.1 Bodenordnung
 - 3.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen
 - 3.3 Kosten

- 5. Örtliche Bauvorschriften**

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (Gbl. S. 884)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (Gbl. S. 271)

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wassersportzentrum“ hat die Fa. Meichle & Mohr GmbH die Umnutzung vom gewerblichen Kiesexport zum Wassersportzentrum mit naherholungs- und freizeitorientierter Nutzung vollzogen. Das Wassersportzentrum hat sich inzwischen auch zu einem für die Gemeinde Kressbronn wichtigen touristischen Anziehungspunkt entwickelt.

Bereits während der Umsetzung der ersten Bauabschnitte hat sich gezeigt, dass die konkretisierten Planungen nicht überall mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang zu bringen waren. Aufgrund der geänderter Vorstellungen der verschiedenen Nutzer waren die Ausführungen des Hafenzentrums und des Restaurants 2004 in Abweichung zum bestehenden Planungsrecht entstanden.

Grundlage der Genehmigung war eine mit Aufstellungsbeschluss vom 17.09.2003 eingeleitete Bebauungsplan-Änderung „Wassersportzentrum 1. Änderung“. In Abstimmung mit dem Landratsamt konnte eine Genehmigung der Bauvorhaben vorab erteilt werden, wenn diese Abweichungen über eine Bebauungsplan-Änderung legitimiert werden. In einem städtebaulichen Vertrag wurde vereinbart, diese Bebauungsplan-Änderung durchzuführen. Auf Wunsch der Gemeinde sollte in dieses Bebauungsplanverfahren auch eine neue, vom Wassersportzentrum unabhängige Zu- und Abfahrt des Campingplatz Gohren mit einbezogen werden. Eine gesamtheitliche Lösung ist aber nach langwierigen Verhandlungen an der Grundstücksverfügbarkeit gescheitert und wird momentan nicht mehr weiterverfolgt, zumal über den inzwischen vollzogenen Ausbau der bestehenden Zu- und Abfahrt des Campingplatzes eine Entschärfung der Verkehrsproblematik entstanden ist. Die Bebauungsplan-Änderung wird nun ohne Neuordnung der Erschließungssituation des Campingplatzes fortgeführt und beinhaltet daher nur die Veränderungen innerhalb des Wassersportzentrums.

In der Zwischenzeit ist bei der Firma Meichle & Mohr GmbH neuer zusätzlicher Bedarf entstanden, verschiedene Gebäude auf dem Gelände des Wassersportzentrums zu erweitern bzw. bestehende Gebäude, die ursprünglich entbehrlich erschienen, weiter zu nutzen und auch planungsrechtlich zu sichern.

Es soll daher eine Bebauungsplan-Änderung „Wassersportzentrum- 2. Änderung“ erfolgen, die die Bebaubarkeit unter Einbeziehung der beabsichtigten Erweiterungen und in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Kressbronn regelt.

1.3 Einfügen in die übergeordnete Planung

1.3.1 Ziele des Regionalplanes

Die Planung liegt innerhalb eines „Schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege“ und des „Schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft“ sowie ein Teilbereich im Randbereich des Regionalen Grünzuges.

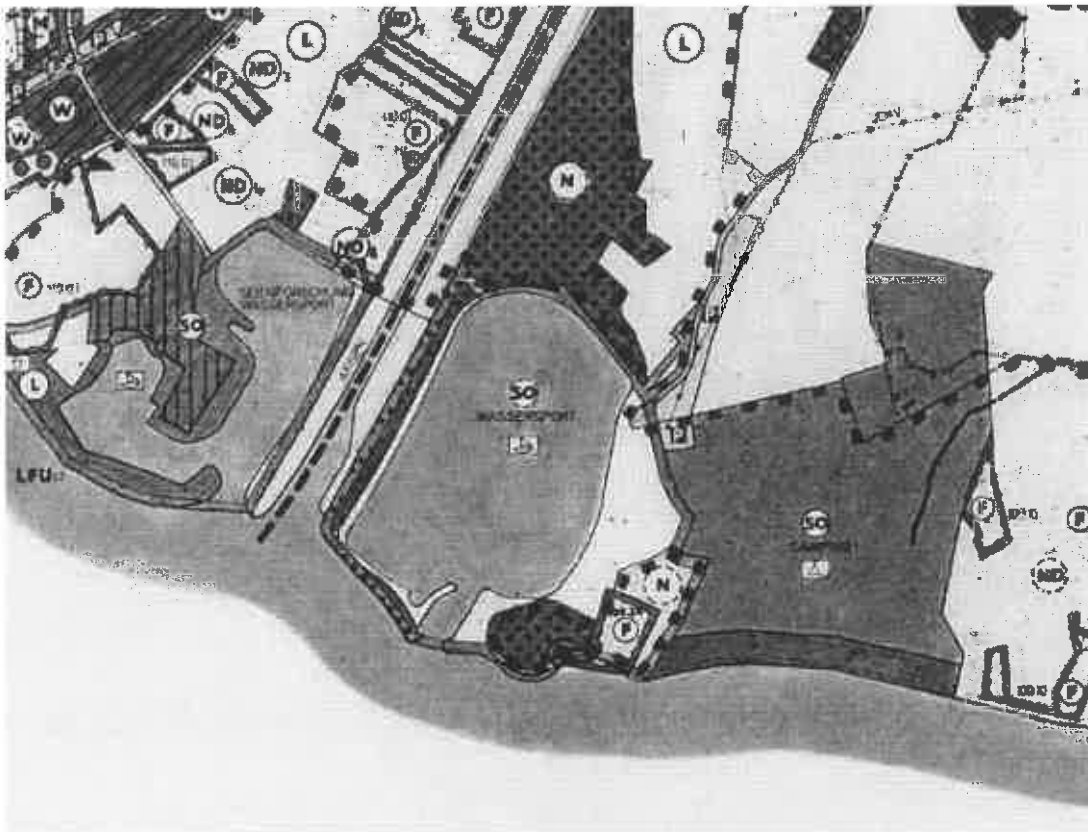
In Abstimmung mit den Fachbehörden ist innerhalb der Flächen des „Schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege“, die bei der Rücknahme der LSG-Abgrenzung im Verfahren 1998 nicht aus dem Gesamtgebiet LSG „Württembergisches Bodenseeufer“ herausgenommen worden sind, das Ziel zu verfolgen, den Ist-Zustand der ökologisch wertvollen Bereiche zu sichern, die Qualität der Lebensräume nicht zu verschlechtern und den Seehag zu fördern. Im der Umweltprüfung sind die

Auswirkungen der Planung auf die schutzbedürftigen Bereiche untersucht und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, die ökologisch wertvollen Naturräume zu erhalten und den Seehag zu entwickeln. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht nötig.

Die Gesamtanspruchnahme des Regionalen Grünzugs durch die Planung ist mit einer Fläche von 0,1 ha sehr gering. Da der Regionalplan keine parzellenscharfe Abgrenzung vornimmt, ist der geringfügige Eingriff im Rahmen der Ausgestaltung durch die Bauleitplanung vertretbar.

Im Schutzbedürftigen Bereich für Wasserwirtschaft entstehen durch die Neuplanung keine Beeinträchtigungen für das Grundwasser. Eine Neubebauung von Gebäuden entsteht nur auf heute bereits vollständig versiegelten Flächen. Die zusätzlich geplanten Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Beseitigung des Schmutzwassers und des Oberflächenwasser erfolgt über die bestehenden Entsorgungssysteme und deren Erweiterung (siehe auch 2.5.2 Ver- und Entsorgung). Das Grundwasser wird dadurch nicht gefährdet.

1.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eriskirch-Langenargen-Kressbronn ist im Bereich des Bebauungsplanes Sondergebiet Wassersport dargestellt. Die Bebauungsplan-Änderung hat keine Änderung der Nutzung zum Inhalt. Nach wie vor ist ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Wassersportzentrum als Nutzung festgesetzt.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des rechtskräftigen FNP und ist aus dem FNP entwickelt.

1.4 Früherer Rechtsstand

Das Plangebiet ist planungsrechtlich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wassersportzentrum“ geregelt. Mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung „Wassersportzentrum-2.Änderung“ ersetzen die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Wassersportzentrum“, die Begründung zum Bebauungsplan „Wassersportzentrum“ bleibt bestehen und wird durch diese neue Begründung ergänzt.

2. Planinhalt

2.1 Plangebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt an der südwestlichen Gemarkungsgrenze Kressbronns, zwischen dem Campingplatz Gohren und der Wasserfläche des Yachthafens Meichle & Mohr und mit seiner Südlichen Grenze ca. 120 m vom Bodenseeufer entfernt. Topografisch ist das Gelände weitgehend eben. Das Plangebiet ist als Sondergebiet Wassersportzentrum genutzt und beinhaltet zum überwiegenden Teil die Baufläche Seglerhafen Meichle & Mohr mit den Nutzungen Hafenzentrum, Restaurant, Motorwerft, Yachtwerft, Sanitäranlage, Tankstelle und eine Vielzahl von Stellplätzen sowie den Trockenliegeplätzen für Boote.

2.2 Gliederung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt ca. 3,38 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

	Planung	Besteh. Festsetzungen
Baufläche Seglerhafen	2,99 ha	2,51 ha
private Grünfläche	0,39 ha	0,87 ha
gesamt	3,38 ha	3,38 ha

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vergrößert sich die Baufläche Seglerhafen um ca. 0,48 ha, die Grünflächen verringern sich entsprechend um das selbe Maß. Bezogen auf das festgesetzte Sondergebiet Wassersportzentrum (ca. 8,02 ha) entspricht dies einer Flächenveränderung zugunsten der Baufläche von ca. 6 %

2.3 Planungskonzept

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, dem Wassersportzentrum eine abschließende bauliche Entwicklung zu ermöglichen und die Erweiterungen möglichst Flächen schonend in die bestehenden naturräumlichen Strukturen einzubinden. Der Anbau im Süden an das Hafenzentrum soll sich deshalb statt in die Fläche mit bis zu 4 Geschossen in die Höhe entwickeln. Er bildet den Abschluss zum Bodensee hin und signalisiert das Ende der baulichen Entwicklung. Trotz seiner 4 Geschosse und einer Gebäudehöhe von ca. 14 m beim obersten Staffelgeschoss 4 bleibt das Gebäude deutlich unter der Höhe des umgebenden Baumbestandes, der mit Baumhöhen bis 29,50 m das Gebäude deutlich überragt.

Das städtebauliche Konzept besteht im wesentlichen aus nachfolgenden Elementen:

1. Erweiterung des Hafenzentrums auf die max. zulässige Zahl von 45 Unterkünfte. Flächenschonende, verdichtete Bebauung mit bis zu 4 Geschossen
2. Ausweisung von Erweiterungsmöglichkeiten für Motor- und Yachtwerft
3. Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Lagerschuppens
4. Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Bürogebäudes als Pfortner-/Empfangsgebäude mit Erweiterungsmöglichkeiten für öffentl. WC-Anlagen am Eingang des Betriebsgeländes

2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist durch die Bebauungsplan-Änderung nicht berührt. Nach wie vor ist ein Sondergebiet Wassersportzentrum mit den im Vorgängerplan konkretisierten Einzelnutzungen vorgesehen. Die Nutzungen der einzelnen Baufenster wurden übernommen. Zusätzlich kommen noch folgende gebietstypkonforme Nutzungen hinzu:

Lager: Der bestehende Lagerschuppen dient zur Lagerung von Gerätschaften, Materialien etc., die zum Betrieb des Wassersportzentrums und zur Pflege der Anlagen erforderlich sind.

Empfang/Büro/WC-Anlagen: Im Empfangsgebäude ist im Eingangsbereich zur Marina ein Info-Büro sowie ein Pfortnerhaus mit Aufenthaltsraum für den Wachdienst zur Eingangskontrolle vorgesehen.

Durch den starken Rad- und Fußgängerverkehr ist eine zusätzliche öffentliche WC-Anlage/Toilette erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bebauungsplan-Änderung erhöht werden.

Momentan stellen sich die überbaubaren bzw. tatsächlich überbauten Grundflächen im Plangebiet wie folgt dar:

- Zulässige überbaubare Grundfläche nach rechtskräftigem Bebauungsplan einschl. Grundflächen der bestandsgeschützten Gebäude	GF = 4639 m ²	GR 11
- tatsächlich derzeit bestehende Bebauung	GF = 4775 m ²	

Die mit Aufstellungsbeschluss 2003 eingeleitete Bebauungsplan-Änderung sah eine Erhöhung der Grundfläche auf ca. 5739 m² vor. In der jetzigen Bebauungsplan-Änderung soll die zulässige Grundfläche mit insgesamt ca. 6433 m² festgesetzt werden.

Damit erhöht sich das Maß der baulichen Nutzung bei der zulässigen Grundfläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von ca. 4639 m² um ca. 1794 m² auf insgesamt ca. 6433 m². Die zusätzliche benötigten Flächen verteilen sich auf die einzelnen Baufenster wie folgt:

Hafenzentrum/Unterkünfte/Laden/Segelmacherei	2430 m ²	(+ 390 m ²)
Tankstelle	25 m ²	(+ 5 m ²)
Restaurant/Biergarten	1020 m ²	(+ 270 m ²)
Sanitäranlage	98 m ²	(+ 0 m ²)
Empfang/Büro/WC-Anlagen (teilweise Bestandsschutz)	190 m ²	(+ 101 m ²)
Yachtwerft	1325 m ²	(+ 425 m ²)
Motorenwerft	1020 m ²	(+ 600 m ²)
<u>Lager (Bestandsschutz)</u>	<u>325 m²</u>	<u>(+ 3 m²)</u>
insgesamt	6433 m ²	(+ 1794 m ²)

Bezogen auf die Baufläche Seglerhafen Meichle & Mohr ergibt sich dadurch eine überbaute Fläche von ca. 22%.

Die Festsetzungen von Wand-, First- und Gebäudehöhen sind im wesentlichen aus dem Vorgängerplan übernommen worden oder entsprechen den ausgeführten (genehmigten) Gebäudehöhen. Lediglich das Kopfgebäude im Süden ist mit neuen Höhenfestsetzungen versehen. Mit bis zu 14 m Höhe des Hauptgebäudes soll hier ein markanter städtebaulicher Abschluss der Bebauung entstehen, der das Ende der baulichen Entwicklung Richtung Seehag markiert. Trotz seiner Höhe bleibt das Gebäude aber deutlich unter den Höhen der angrenzenden Bäume.

Die Festsetzung einer zulässigen Baumasse zusätzlich zur Grundflächen- und Höhenbegrenzung im ursprünglichen Bebauungsplan „Wassersportzentrum“ hat sich in der Umsetzung nicht bewährt, da die Festsetzungen gravierend unterschiedliche Nutzungswerte ergaben. Das Maß der Nutzung ist mit der zulässigen max. Grundfläche und der Höhenbegrenzung (Wandhöhen, Firsthöhen, Gebäudehöhen) ausreichend bestimmt. Auf die zusätzliche Festsetzung einer zulässigen Baumasse wird daher verzichtet.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. An der Erschließung sind keine Veränderungen geplant.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Die versorgungs- und entsorgungstechnische Erschließung ist bereits vorhanden. Die Anbindung der Erweiterungen wird soweit erforderlich über das bestehende Netz und dessen Erweiterung erfolgen. Das Schmutzwasser wird über Hebeanlagen und Freispiegelleitungen in die bestehenden Druckleitung geführt, die an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist. Die mit Öl, Schmierstoffen oder Fetten verunreinigten Wasser werden über Koaleszenz- oder Ölabscheider gefiltert in den Schmutzwasserkanal geleitet. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird über das bestehende Regenklärbecken in Bodensee geleitet.

3. Umweltbericht mit Grünordnung

Das LGA-Büro Rochus Hack hat die erforderliche Grünordnungsplanung erstellt und die Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Da das Bebauungsplangebiet teilweise direkt an ein FFH-Schutzgebiet angrenzt, wurden in der FFH-Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan „Wassersportzentrum - 2.Änderung“ die Bewertung der Artenvorkommen vorgenommen und deren Betroffenheit durch die geplanten Baumaßnahmen untersucht.

Im Umweltbericht mit Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichskonzept sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs dargestellt. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes können in der Gesamtabwägung aller öffentlicher und privater Belange dadurch korrekte Berücksichtigung finden.

Der Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung sowie die dazugehörigen Untersuchungen und Erhebungen liegen als Anlage der Begründung bei.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Es wurde eine hochwertige Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit den Fachbehörden entwickelt. Die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. Der Vertrag muss vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

4. Maßnahmen

4.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätzliche soziale Probleme bei der Durchführung des Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

4.3 Kosten

Die Kosten des für Planung und Durchführung des Bebauungsplanes trägt die Fa. Meichle & Mohr. Der Gemeinde Kressbronn entstehen keine Kosten.

5. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung eines für den empfindlichen Uferbereichs des Bodensees verträglichen Ortsbildes sind Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in begrenztem Umfang notwendig. Dadurch soll das gestalterische Einfügen der geplanten Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gesichert werden. Für die individuelle Gestaltung der Bebauung jedes einzelnen bleibt dennoch genügend Spielraum.

Aufgestellt:
Friedrichshafen, den 20.06.2007


KIENZLE VÖGELE BLASBERG GMBH

20. JUNI 2007
Kressbronn, den


Weiß, Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG „WASSERSPORTZENTRUM - 2. ÄNDERUNG“ VOM 20.06.2007

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (Gbl. S. 884)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Wassersportzentrum

Die Art der Nutzung ist im Lageplan für jede überbaubare Fläche getrennt festgelegt.

1.2 Grundflächen, §§ 16 und 19 BauNVO

1.2.1 Die zulässigen Grundflächen gemäß Eintrag im Plan sind Obergrenzen.

1.2.2 Höchstgrenzen von Gebäudehöhen (§16 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Gebäude-, Wand- und Firsthöhen sind Höchstgrenzen und beziehen sich auf das im Mittel gemessene bestehende Gelände gemäß § 5(4) LBO. Die Gebäude- bzw. Firsthöhe wird gemessen vom Geländebezugspunkt bis Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird gemessen vom Geländebezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Unzulässig sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung. Außerhalb der Baufläche Seglerhafen Meichle & Mohr sind Nebenanlagen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Geh(Gr) (§ 9 (1) 21 BauGB)

zugunsten der Allgemeinheit (A). Die Gehrechte können lagemäßig geringfügig von der im Plan festgesetzten Lage abweichen. Das Mindestmaß für das Gehrecht beträgt 1,5 m.

4. Stellplätze (§ 9 (1)4 BauGB)

Stellplätze sind in der Baufläche Seglerhafen Meichle & Mohr allgemein zulässig. Außerhalb dieser Fläche sind Stellplätze bzw. Parkplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Grünfestsetzungen (§ 9 (1)20 + 25 BauGB)

5.1 Minimierungsmaßnahmen

5.1.1 Erhalt und Sicherung von standortgerechten Gehölzbeständen (Pflanzbindung)

Die so gekennzeichneten Gehölzbestände sind in ihrer Art und Zusammensetzung dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgängen ist für eine adäquate Nachpflanzung zu sorgen um Art und Ausprägung des Bestandes zu erhalten. Bei einer Nachpflanzung sind standortgerechte gleichwertige Pflanzen mit Arten entsprechend Artenliste 1 und 2 zu verwenden.

5.1.2 Erhalt und Sicherung von Hochstamm-bäumen (Pflanzbindung)

Die so gekennzeichneten Bäume sind in ihrer Art und Ausprägung dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgängen ist für eine adäquate, gleichartige Nachpflanzung zu sorgen. Bei der Nachpflanzung sind regionale Arten entsprechend Artenliste 1 mit 2m Stammhöhe, Stammumfang in 1m Höhe 14-16cm mit artgerechter Kronenform zu verwenden. Der Standort kann entsprechend Planeintrag um +/- 5m variieren.

5.1.3 Pflanzung von Hochstamm-bäumen (Pflanzgebot)

Bei der Bepflanzung sind regionale Arten entsprechend Artenliste 1 mit , 2m Stammhöhe, Stammumfang in 1m Höhe 14-16cm mit artgerechter Kronenform zu verwenden. Der Standort kann entsprechend Planeintrag um +/- 5m variieren.

5.1.4 Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Sträuchern (Pflanzgebot)

Auf den mit **PG 2** bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Pflanzenarten, bevorzugt dornige Sträucher wie Schlehen und Rosen entsprechend Artenliste 2 mit Pflanzgüte 2xv, 60-100 cm hoch zu verwenden. Pro m² Fläche sind 1,5 Sträucher in abwechselnd breiten, dichten Gruppen zu pflanzen.

5.1.5 Festsetzung eines begrüneten Sichtschutzes

An der mit Zeichen begrünter Sichtschutzzäun bezeichneten Standorten ist eine mindestens 2 m hohe, komplett begrünte Sichtschutzmauer mit erdverfüllten konstruktiven Elementen zu erstellen. Bei der Bepflanzung der Mauer sind einheimische Rankpflanzen entsprechend Artenliste 4 , Pflanzgüte 2xv, 60-100 cm lang zu verwenden.

5.1.6 Stellplätze

Die Stellplätze in der Baufläche Seglerhafen Meichle & Mohr sind auf den derzeit unversiegelten Flächen in wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (z.B. Pflaster, wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster etc.) herzustellen.

5.1.7 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind extensiv zu nutzen und mit großkronigen Bäumen und parkartigem Gehölzbewuchs entsprechend Artenliste 1u.2 zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Das Ablagern von Booten, Surfbrettern etc. ist unzulässig.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

(Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft)

5.2.1 Erweiterung des Bodenseeufewaldes (Seehag)

Auf den mit **PG 3** bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Bodenseeufewald - Auwald (Seehag) in Art und Ausprägung entsprechend dem angrenzenden Auwaldbiotop herzustellen. Bei der Bepflanzung sind regionale Baumarten entsprechend Artenliste 1 mit 2 m Stammhöhe, Stammumfang in 1 m Höhe=14 -16 cm mit artgerechter Kronenform

und Straucharten in Gruppen entsprechend Artenliste 2 mit Pflanzgüte 2xv, 60-100 cm hoch zu verwenden. Auf 70% der Fläche sind Bäume, auf 30 % der Fläche sind Strauchgruppen mit 15-20 m² , mit 1,5 Sträuchern pro m² Strauchgruppenfläche zu pflanzen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Alle Baugesuche , die im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Wassersportzentrums eingereicht werden, sind der unteren Wasserbehörde wegen des Altlastenverdachts zur Stellungnahme vorzulegen sind.
2. **Bodenfunde**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25, Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.
3. **Geotechnik**

Nach der Geologischen Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von sandig-kiesigen Talfüllungen, die von bindigem, humosem Auenlehm überdeckt werden. Die Gesamtmächtigkeit dieser quartären Sedimente ist unbekannt. Unter evtl. weiteren quartären Ablagerungen stehen im tieferen Untergrund Locker- und Festgesteine des Tertiärs (Molasse) an.
Die jungen Talfüllungen stellen einen möglicherweise stark setzungsfähigen Baugrund dar. Für Neugründungen wird daher eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.
4. **Grundwasser**

Zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegel können keine Aussagen gemacht werden. Es wird empfohlen, die Bemessungshöhen im Rahmen von Baugrund- und Gründungsuntersuchungen mit zu ermitteln.
5. **Erdwärme**

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen alle geltenden Vorschriften gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers bzw. des Bodensees als unmittelbare Vorflut zu vermeiden.
Nach der Erdwärmesonderkarte für den Bereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet in einer Fläche der Kategorie 4; Anlage von Erdwärmesonden wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung im Quartär und Tertiär und wahrscheinlich artesisch gespanntem Grundwasser im Quartär und Tertiärhydrologisch eingeschränkt günstig, Einzelfallprüfung erforderlich.
6. **Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich mehrere Telekommunikationsanlagen der deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen.
Es wird gebeten, sich mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL Südwest, PTI 33, Gartenstr. 107, 88212 Ravensburg in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Als Dachform ist je nach Planeinschrieb zulässig:
Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 40°-45°
Pulldach (PD) mit einer Dachneigung von max. 10°
Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von 0°-2°

1.2 Dachdeckung

Eindeckungen der Satteldächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in rötlicher Farbe auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können davon abweichende Dachdeckungen erhalten.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74(1) Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedigungen

Bis auf nachfolgende Ausnahmen sind Einfriedigungen unzulässig.

Ausnahmen:

- Einfriedigungen zum Schutz der Naturschutzgebiete
- Einfriedigungen zum Schutz des Seehags
- Einfriedigungen zum Schutz des Auwaldes

Zulässig sind Einfriedigungen aus freiwachsenden Hecken und Sträuchern sowie aus Holzzäunen. Holzzäune dürfen nicht höher als 0,75 m sein. Einfriedigungen zum Schutz der Naturschutzgebiete oder zum Schutz des Seehags können mit einem Zaun aus Maschendraht bis max. 2,00 m ausgeführt werden. Das Drahtgeflecht ist zu begrünen.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme oder einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich werden, können als Ausnahme zugelassen werden.

2.3 Fuß- und Gehwege

Fuß- und Gehwege sind in wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen zu gestalten

2.4 Abfallbehälter

Standorte für Abfallbehälter sind einzugrünen.

Pflanzliste im Bebauungsplan „Wassersportzentrum Kressbronn - 2. Änderung“

Vorschlagslisten standortgerechter Arten für Pflanzungen im Planungsgebiet.
Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen.
Die genannten Kletterpflanzen sind in der Lage, Gebäudewände flächig zu begrünen.

1. Einheimische, standortgerechte Baumarten

Berg-Ahorn	Acer	pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer	platanoides
Gemeine Esche	Fraxinus	excelsior
Stiel-Eiche	Quercus	robur
Vogelkirsche	Prunus	avium
Buche	Fagus	sylvatica
Eberesche	Sorbus	aucuparia
Winter-Linde	Tilia	cordata
Sommer-Linde	Tilia	platypyllos

alle standortgerechten, regionaltypischen Hochstammobstbaumarten, die nach dem Streuobstprogramm gefördert werden.

Solange eine akute Gefährdung durch den Feuerbrand herrscht, sind alle Arten ausgeschlossen, die als besonders „Feuerbrand“-empfindlich gelten.

2. Einheimische, standortgerechte Straucharten für Feldheckenpflanzungen

Feld-Ahorn	Acer	campestre
Wildapfel	Malus	sylvestris
Traubenkirsche	Prunus	padus
Wildbirne	Pyrus	communis
Sal-Weide	Salix	caprea
Hartriegel	Cornus	sanguinea
Haselnuß	Corylus	avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus	europaeus
Liguster	Ligustrum	vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera	xylosteum
Schw. Heckenkirsche	Lonicera	nigra
Schlehe	Prunus	spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus	carthatica
Purpurweide	Salix	purpurea
Korbweide	Salix	viminalis
Öhrchenweide	Salix	aurita
Grauweide	Salix	cinerea
Roter Holunder	Sambucus	racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus	nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum	opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum	lantana
Hunds-Rose	Rosa	canina
Kriech-Rose	Rosa	arvensis
Flaum-Rose	Rosa	tomentella
	Rosa	tomentosa


3. Einheimische, standortgerechte Straucharten für feuchte Standorte

Faulbaum	Rhamnus	frangula
Grauweide	Salix	cinerea
Schwarzweide	Salix	nigricans
Öhrchenweide	Salix	aurita
Korbweide	Salix	viminalis
Mandelweide	Salix	triandra
Purpurweide	Salix	purpurea
Hartriegel	Cornus	sanguinea
Haselnuß	Corylus	avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus	europaeus
Liguster	Ligustrum	vulgare
Gemeiner Schneeball	Viburnum	opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum	lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus	nigra

4. Rankpflanzen für Sichtschutzmauer

Waldrebe	Clematis vitalba
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Efeu	Hedera helix

Aufgestellt:
Friedrichshafen, den 20.06.2007


KIENZLE VÖGELE BLASBERG GMBH

Kressbronn, den 20. JUNI 2007


Weiß, Bürgermeister



ANLAGEN:**1. Umweltbericht mit Grünordnungsplanung und Eingriffs-
Ausgleichsbilanzierung**

vom 20.06.2007

Rochus Hack, Dipl.-Ing. (FH)
Freier garten- und Landschaftsarchitekt
Im Weingarten 16
88285 Bodnegg

2. Anlage zum Umweltbericht - FFH-Verträglichkeitsstudie

vom 20.06.2007

Rochus Hack, Dipl.-Ing. (FH)
Freier garten- und Landschaftsarchitekt
Im Weingarten 16
88285 Bodnegg

**3. Anlage zum Umweltbericht - Beschreibung und Bewertung ornitho-
logischer Bestandserhebungen**

vom 20.06.2007

Rochus Hack, Dipl.-Ing. (FH)
Freier garten- und Landschaftsarchitekt
Im Weingarten 16
88285 Bodnegg

AUFTRAGGEBER

MEICHLE & MOHR GMBH

WASSERSPORTZENTRUM KRESSBRONN

KIENZLE
VÖGELE
BLASBERG



Planen • Bauen • Beraten

Kienzle Vögele Blasberg GmbH
Architekten und Stadtplaner

Heinrich-Heine-Str.9

88045 Friedrichshafen

Telefon (07541) 75151

Telefax (07541) 75185

E-mail: FN@architekten-kvb.de

homepage: www.architekten-kvb.de

PROJEKT

BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG

"WASSERSPORTZENTRUM - 2. ÄNDERUNG"

PLAN

SATZUNGSBESCHLUSS

LAGEPLAN

PROJ-NR:

106,0

PLANNR:

102

MASSTAB:

M 1:500

DATUM:

20.06.2007

GEZ: U. KIENZLE 25.10.2006

GEÄ: U. KIENZLE 21.03.2007

GEÄ: U. KIENZLE 20.06.2007

GEÄ:

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2(1) BAUGB

AM 13. DEZ. 2006

ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG § 2(1) BAUGB

AM 21. DEZ. 2006

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3(1) BAUGB

VON 02. JAN. 2007 BIS 02. FEB. 2007

BILLIGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES UND AUSLEGUNGS-
BESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT

AM 18. APR. 2007

ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG DER OFFENLAGE § 3(2) BAUGB

AM 03. MAI 2007

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT
BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3(2) BAUGB

11. MAI 2007 - 12. JUNI 2007
VON..... BIS.....

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT GEMÄSS § 10 BAUGB

AM 20. JUNI 2007

KRESSBRONN, DEN 24. AUG. 2007



GENEHMIGT DURCH DIE HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE
GEMÄSS § 10(2) BAUGB DURCH BESCHEID AZ.-NR.:

VOM.....

AUSFERTIGUNG:

DER TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE INHALT DES BEBAUUNGSPLANES
STIMMT MIT DEM SATZUNGSBESCHLUSS VOM 20. JUNI 2007 ÜBEREIN.
DAS VERFAHREN WURDE ORDNUNGSGEMÄSS DURCHGEFÜHRT.

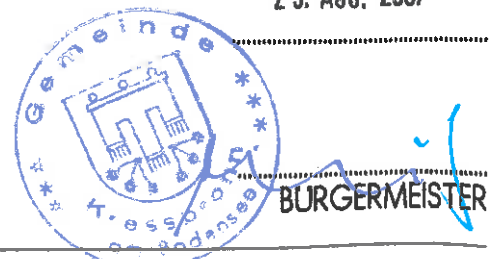
KRESSBRONN, DEN 22. AUG. 2007



RECHTSKRÄFTIG DURCH ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG
GEMÄSS § 10(3) BAUGB

23. AUG. 2007

KRESSBRONN, DEN 24. AUG. 2007



DIESE FERTIGUNG STIMMT MIT DER PLANURKUNDE (1. FERTIGUNG) ÜBEREIN.
BESTÄTIGT.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1	2	1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
3	4	2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
5	6	3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
7	8	4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
		5 BAUMASSENZAHL
		6 BAUWEISE
		7 DACHFORM/DACHNEIGUNG
		8 HÖHENFESTSETZUNG (WH=WANDHÖHE, FH=FIRSTHÖHE)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Baufläche Seglerhafen Meichle & Mohr



Sondergebiet SO §§ 11 BauNVO
Zweckbestimmung Wassersportzentrum

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GF=320 m² max. zulässige Grundfläche § 16 BauNVO

WH/GH/FH Wandhöhe / Gebäudehöhe / Firsthöhe § 16 BauNVO

GH=8m max. zulässige Gebäudehöhe § 16 BauNVO

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE



Baugrenze § 23(3) BauNVO

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen § 9(1) Nr. 12 u. 14 BauGB



Elektrizität

6. GRÜNFLÄCHEN



Grünflächen § 9(1) Nr. 15 BauGB

7. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) Nr. 25a BauGB



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9(1) Nr. 25b BauGB



Anpflanzen: Bäume
§ 9(1) Nr. 25a BauGB






Erhaltung: Bäume
§ 9(1) Nr. 25b BauGB



Begrünte Sichtschutzwand mit Pflanzgebot
§ 9(1) Nr. 25a BauGB

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9(7) BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Mit Gehrechten Gr Zugunsten der Allgemeinheit (A) belastete Flächen § 9(1) Nr. 13 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

FD / PD / SD Flachdach / Pultdach / Satteldach § 74(1) LBO

SD
40-45° Satteldach mit Dachneigung von 40-45°
§ 74 (1) LBO

PD max. 10° Pultdach mit Dachneigung von max 10°
§ 74 (1) LBO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

 Naturschutzgebiet

 Landschaftsschutzgebiet