Gemeinde Kressbronn a. B.

Landkreis Bodenseekreis

Bebauungsplan

„Berg-Mitte – 1. Teiländerung und Erweiterung“

Im Verfahren nach § 13a BauGB

Textteil und Begründung Vorentwurf

Stand: 07.09.2026

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in Kraft seit 23.12.2025

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO - in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Berg-Mitte – 1. Teiländerung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne beziehen.

Kressbronn a. B., den …… .....

Bürgermeister Daniel Enzensperger

Verfasser:

ZI Planwerkstatt GmbH
Am Langholz 12
88289 Waldburg
www.zi-plan.de

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen 4
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB) 4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 4
3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) 5
4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) 5
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB) 5
6. Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 5
7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 5
8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 5
9. Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 6
10. Pflanzerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) 6
11. Artenschutz 6

B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO) 7
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO) 7
2. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 73 Abs.1 Nr. 2 LBO) 7
3. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 73 Abs. 5 LBO) 7

C. Nachrichtliche Übernahmen 9
1. Erdaushub (§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) 9
2. Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz) 9

D. Hinweise 10
1. Altlasten 10
2. Metalldächer 10

E. Begründung 11
1. Anlass und Ziele der Planaufstellung 11
2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand 11
3. Verfahren 11
4. Vorbereitende BauleitplANUNG 12
5. Bestehende Rechtsverhältnisse 12
6. Auswirkungen der Planung 13
7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 14
8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften 16
9. Besondere Anforderungen an baulichen Anlagen 16
10. Gestaltung unbebauter Flächen 16
11. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden 17

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind
(§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind (§ 5 Abs. 2 BauNVO)

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe, Bauhandwerksbetriebe,
- Tankstellen.
- die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil sind festgesetzt:

- Maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- Maximale Zahl der Vollgeschosse (VG)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Vollgeschosse

Für die Zahl der Vollgeschosse gilt die Festsetzung in der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

Bezugsebene

Bezugsebene für die Höhenmessung ist die festgesetzte Höhenlage.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die im Lageplan festgesetzte Erdgeschossfuß-bodenhöhe (EFH) bestimmt.

Soweit in der Planzeichnung Höhenangaben fehlen, wird die EFH auf die mittlere natürliche Geländeoberfläche bezogen. Diese wird als Mittelwert der Geländeoberfläche entlang der Außenwände des Hauptgebäudes ermittelt. Maßgeblich ist der Geländeverlauf vor Beginn der Baumaßnahme. Aufschüttungen oder Abgrabungen bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt.

4. BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücks-fläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Carports und überdachte Tiefgaragenzufahrten müssen vom öffentlichen Straßenraum zufahrtsseitig einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, ansonsten mindestens einen Abstand von 1,0 m.

8. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die Einteilung ist unverbindlich.

9. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungsrechte sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt und sind dauerhaft öffentlich-rechtlich zu sichern.

10. PFLANZERHALTUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Pflanzerhaltung

Die im Plangebiet bestehenden Bäume sind zu erhalten. Abgängige oder aus Gründen der Verkehrssicherheit zu entfernende Bäume sind durch standortgerechte, heimische Bäume vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

11. ARTENSCHUTZ

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind keine neuen Arten betroffen.

Sofern durch Neu- oder Umbaumaßnahmen artenschutzrechtliche Regelungen erforderlich werden, sind diese im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

1.1 Dachformen

Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Planzeichnung als Satteldächer auszuführen.

Abweichend hiervon sind für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Nebenanlagen, Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Für Satteldächer können für diese Bauteile abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

1.2 Dachvorsprünge

Dachvorsprünge sind bis höchstens 1,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Die Breite von Dachgauben darf maximal die Hälfte der Breite der gesamten Dachlänge entlang der Traufe betragen.

Es ist ein Mindestabstand untereinander von 1,0 m, vom seitlichen Dachrand 2,5 m und vom First 1,0 m einzuhalten.

1.4 Dacheindeckung

Die Dächer und Dachgauben sind mit braun bis braunroten sowie mit grauen bis anthraziten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

1.5 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Putz-, Holz- oder vergleichbar ortstypische Materialien auszuführen.

2. BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 73 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Die in der Planzeichnung mit "E" gekennzeichneten Gebäude stellen eine erhaltenswerte ortsbildprägende Bausubstanz dar.

Im Falle einer Renovierung, Modernisierung oder Erneuerung sind die Giebel- und Traufstellungen, die Art der Fassade und der Fassadenöffnungen, die Dachausbildung und weitere ortsbildprägenden Details zu erhalten bzw. wieder zu übernehmen.

3. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 73 Abs. 5 LBO)

3.1 Einfriedungen

Sofern Grundstücke entlang der Straße "Berger Halde" eingefriedet werden sollen, sind nur Hecken und offene Einzäunungen aus Holz bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zugelassen.

3.2 Oberflächenbeläge

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen ist nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

Folgende Oberflächenarten sind möglich:

Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen und wassergebundene Decke.

3.3 Lagerplätze

Lagerplätze wie z. B. für Boote, Wohnwagen und gewerblich genutzte Stellplätze für Wohnmobile sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ERDAUSHUB (§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von anfallendem unbelastetem Bodenmaterial außerhalb des Plangebiets auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Bodenseekreis.

2. BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

D. HINWEISE

1. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Bodenseekreis sofort zu benachrichtigen.

2. METALLDÄCHER

Dächer aus unbeschichteten Metallen sind nur zulässig, wenn eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen wird.

E. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet geordnet zu steuern und die Wohnfunktion im Gebiet dauerhaft zu sichern. Anlass der 1. Teiländerung und Erweiterung ist insbesondere die Notwendigkeit, den Charakter des Allgemeinen Wohngebiets als Bereich des Dauerwohnens zu erhalten und eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung durch Ferienwohnungen bzw. sonstige Formen einer befristeten Vermietung an wechselnde Nutzer zu Beherbergungszwecken zu vermeiden. Diese Nutzungen werden deshalb im Allgemeinen Wohngebiet ausdrücklich ausgeschlossen, um die etablierte Wohnnutzung zu stärken, stabile Nachbarschaften zu fördern und Nutzungsspitzen durch häufige Nutzerwechsel zu begrenzen.
Gleichzeitig soll im Dorfgebiet der dörfliche Charakter mit einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung bewahrt werden. Das Dorfgebiet ist geprägt durch ein Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen Anwesen und Gewerbebetrieben. Damit bleibt die für den Teilort prägende Mischung aus Wohnen und dörflich geprägten Nutzungen sowie die damit verbundene Lebendigkeit erhalten, während das Allgemeine Wohngebiet gezielt als dauerhaftes Wohnumfeld geschützt wird. Insgesamt verfolgt die Planung damit das Ziel, Dauerwohnen und Gebietscharakter im Allgemeinen Wohngebiet zu sichern, mögliche Konflikte durch Fluktuation und daraus resultierenden Nutzungs- und Stellplatzdruck vorsorgend zu minimieren, zugleich die ortstypische gemischte Struktur im Dorfgebiet zu erhalten und durch gestalterische sowie freiraumbezogene Regelungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein ortsbildverträgliches Erscheinungsbild im Bestand sicherzustellen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil durch Umgrenzung festgelegt und umfasst eine Gesamtfläche von rund 2,35 ha und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 3261/2, 3261/1, 3261/4, 3261/3, 3261, 3272, 3258/28, 3258/27, 3258/29, 3258/30, 3258/32, 3256/2, 3256/1, 3256, 3251, 3260/1, 3260, 7851 (teilweise), 7852 (teilweise), 7853/3, 7853/2, 7853/1, 7854, 3257, 3255, 3259/3, 3261/6, 3258/25, 3258/23, 3258/26, 3258/31, 3252, 3259 (teilweise) und 7852/2.

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um die städtebaulichen Ziele der Teiländerung und Erweiterung, insbesondere die Steuerung der Wohnnutzung im Wohngebiet (WA) und die Sicherung der Gebietsstruktur im Dorfgebiet (MD) sowie dem Wohngebiet, rechtssicher umzusetzen.

Das Plangebiet ist Teil eines bestehenden Siedlungsbereichs im Teilort Berg. Die bestehende Bebauung ist geprägt von Wohnnutzung und dem historischen landwirtschaftlichen Charakter mit noch einzeln bestehenden Hofstellen.

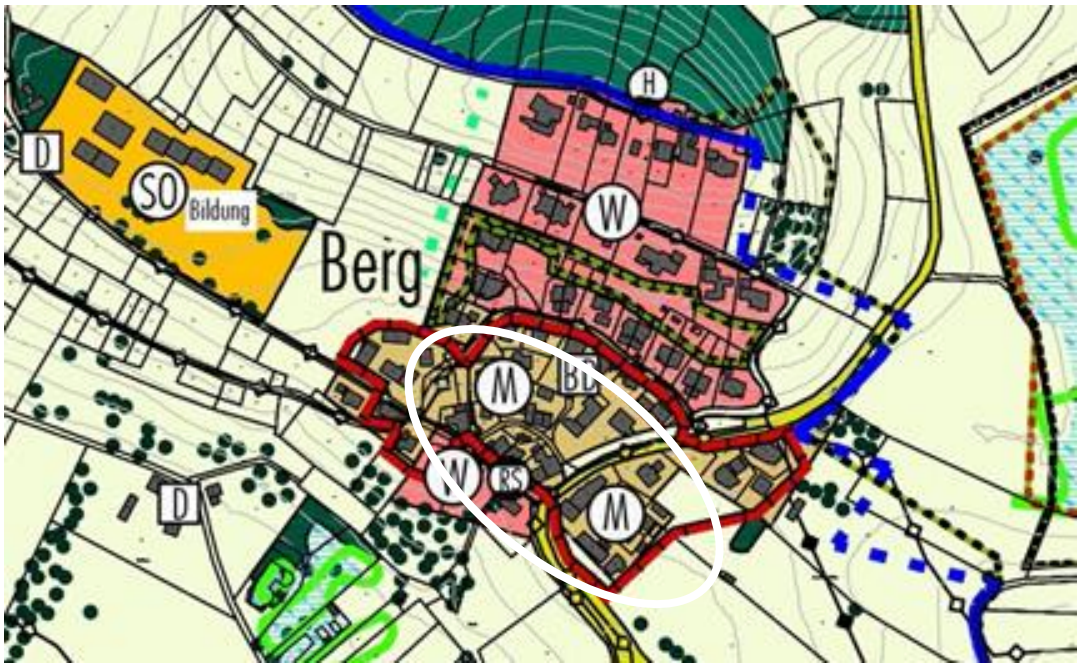
3. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter.
Die Bedingungen zur Entwicklung des Plangebiets „Berg-Mitte – 1. Teiländerung und Erweiterung“ nach § 13a BauGB sind entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches gegeben. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes „Eriskirch - Kressbronn a. B. – Langenargen“ stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine „Gemischte Baufläche“ dar.

Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB ermöglicht dem Planungsträger von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen. Die im Flächennutzungsplan teilweise entgegenstehende Darstellung ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den räumlichen Geltungsbereich im Bereich der Bebauungsplanänderung besteht überwiegend bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Berg Mitte“, rechtskräftig seit 21.11.1991.

Der Bebauungsplan bildet den Kernbereich des Teilorts Berg mit einer Differenzierung in ein allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet ab. Der damalige Gebietszuschnitt und die Festsetzung des Dorfgebiets standen maßgeblich im Zusammenhang mit den zu diesem Zeitpunkt im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen und Hofstellen sowie den daraus resultierenden, typischerweise hinzunehmenden Immissionen. Diese landwirtschaftliche Prägung ist nach heutigem Stand in dieser Form nur noch teilweise gegeben.

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Berg Mitte – 1. Teiländerung und Erweiterung“ werden innerhalb des Geltungsbereichs alle Festsetzungen überplant, die sich auf frühere Bebauungspläne beziehen.

Damit werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Plangebiet aktualisiert und an die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen angepasst.

Bestehender Bebauungsplan „Berg-Mitte“, 1991 (ohne Maßstab)

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Verkehr
Öffentliche bestehende Straßenverkehrsflächen sind im Geltungsbereich enthalten. Da die Planung im Kern eine Nutzungssteuerung im Bestand verfolgt, sind keine grundlegenden neuen Verkehrsinfrastrukturen erforderlich.

Ver- und Entsorgung
Die Planung orientiert sich am Bestand, wodurch wesentliche Änderungen der Ver- und Entsorgungsstruktur durch die Teiländerung und Erweiterung nicht ausgelöst werden.
Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.

Artenschutz
Es ist davon auszugehen, dass durch die Teiländerung und Erweiterung keine neuen Arten betroffen sind.

Ortsbild / Grünordnung / Klima
Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, zur Gestaltung unbebauter Flächen sowie zu wasserdurchlässigen Belägen unterstützen die Durchgrünung und das Ortsbild sowie die kleinklimatische Qualität im Gebiet weiterhin.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas kann nicht angenommen werden.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet
Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO (Wohngebäude sowie der Versorgung dienende Läden/Schank- und Speisewirtschaften/nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).
Die Festsetzung WA dient der Sicherung der wohngeprägten Gebietsstruktur im Plangebiet und entspricht der im Gebiet vorhandenen Wohnnutzung sowie der Zielsetzung einer geordneten Bestandsentwicklung.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Durch den Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen wird der Gebietscharakter als vorwiegend wohngeprägtes Gebiet gestärkt.

Ferienwohnungen sowie sonstige Formen der befristeten Vermietung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zu Beherbergungszwecken sind im WA unzulässig.
Die Festsetzung dient der Sicherung von Dauerwohnen und Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet. Kurzzeitige Beherbergungsformen führen typischerweise zu erhöhter Wechselhäufigkeit, an-/abreisebedingten Nutzungsspitzen und können die Wohnfunktion und Nachbarschaftsstruktur beeinträchtigen, weshalb sie im WA ausgeschlossen sind.

Dorfgebiet
Es wird ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
Zulässig sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO, insbesondere Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit zugehörigen Wohnungen, Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Dorfgebiet bildet die im Plangebiet vorhandene bzw. städtebaulich gewollte gemischte Nutzungsstruktur ab und schafft einen verträglichen Rahmen für das Nebeneinander von Wohnen, land- und forstwirtschaftlich geprägten Nutzungen sowie nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen. Damit wird der dörfliche Charakter des Gebietes bewahrt und eine funktionsgerechte Nutzungsmischung ermöglicht. Zugleich erfolgt eine klare räumliche Differenzierung gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet, in dem die Wohnnutzung im Vordergrund steht.

Gartenbaubetriebe, Bauhandwerksbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen werden im Dorfgebiet ausgeschlossen.
Die ausgeschlossenen Nutzungen sind im Gebietskontext typischerweise mit einer hohen Flächeninanspruchnahme, erhöhtem Verkehrsaufkommen, betrieblich bedingten Störungen oder einer gebietsuntypischen Prägung verbunden. Ihr Ausschluss dient der Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders der zulässigen Nutzungen im Dorfgebiet, dem Erhalt des dörflichen Gebietscharakters sowie dem Schutz angrenzender, stärker wohngeprägter Bereiche vor Nutzungskonflikten.

Maß der baulichen Nutzung
Festgesetzt werden entsprechend Nutzungsschablone Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung steuern Dichte und Kubatur, sichern die Einfügung in den Bestand und vermeiden eine übermäßige bauliche Verdichtung. Damit werden Ortsbild, Maßstäblichkeit und nachbarliche Verträglichkeit gewahrt bleiben.

Höhenlage
Die Höhenlage der Gebäude wird über die im Lageplan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) oder im mittleren des natürlichen Geländes bestimmt.
Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist zur geordneten Einbindung der Bebauung in die Topographie erforderlich und verhindert städtebaulich nachteilige Geländesprünge.

Bauweise
Es wird eine offene Bauweise für das gesamte Plangebiet festgesetzt.
Die offene Bauweise entspricht der prägenden Bestandsstruktur und sichert Belichtung, Belüftung, Abstände und Durchgrünung. Sie ist für die ortsbildverträgliche Entwicklung des Gebiets erforderlich.

Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Baugrenzen ordnen die Bebauung städtebaulich, schützen Freiflächen und sichern eine verträgliche Baukörperstellung. Gleichzeitig bleibt ein angemessener Spielraum für die Ausgestaltung einzelner Bauvorhaben erhalten.

Flächen für Nebenanlagen
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne der flexiblen Grundstücksausnutzung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen
Flächen für Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die allgemeine Zulässigkeit ermöglicht die übliche, funktionsgerechte Nutzung von Grundstücken (z. B. Einhausungen, technische Nebenanlagen) und entspricht dem Bestand. Die städtebauliche Ordnung wird im Übrigen über Baugrenzen, Gestaltungsvorschriften und Freiflächengestaltung gesichert.

Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen sind dargestellt. Die Einteilung ist unverbindlich. Die Festsetzung sichert die öffentliche Erschließung planungsrechtlich.

Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte
Die im Planteil dargestellten Leitungsrechte werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
Die Festsetzung gewährleistet die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Erschließung und der technischen Infrastruktur und vermeidet spätere Nutzungskonflikte.

Pflanzerhaltung
Bestehende Bäume sind zu erhalten und erforderliche Fällungen sind durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren und dauerhaft zu unterhalten.
Der Erhalt von Bestandsbäumen und Ersatzpflanzungen dienen dem Ortsbild, der Durchgrünung und dem Kleinklima. Sie sichern zudem die gestalterische Qualität des Gebiets und wirken Versiegelungsfolgen entgegen.

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Dachformen
Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer gemäß Planzeichnung auszuführen.
Die Vorgabe der Dachformen sichert ein einheitliches und ortstypisches Erscheinungsbild und bewahrt die prägenden Ortsbildmerkmale der Bestandsbebauung.

Dachneigung
Die festgesetzten Dachneigungen sichern das gewünschte Ortsbild.

Dachvorsprünge
Dachvorsprünge sind ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal, wirken maßstäblich gliedernd und unterstützen Witterungsschutz. Die Festsetzung ermöglicht sinnvolle Detailausbildungen, ohne die städtebauliche Grundordnung zu vernachlässigen.

Dachaufbauten
Die Vorgaben zu Dachaufbauten ermöglichen eine nutzungsfähige Dachraumausbildung, begrenzen jedoch Umfang und Wirkung von Gauben, um Maßstäblichkeit und ruhige Dachflächen zu sichern. Abstandsregeln verhindern Überformung und ungewünschte Proportionen.

Dacheindeckung
Die Festsetzung zur Dacheindeckung stärkt die ortstypische Dachlandschaft und dient damit dem Schutz des Ortsbildes.

Fassadengestaltung
Die Vorgaben zur Fassadengestaltung sichern eine ortsbildverträgliche Materialität und vermeiden uneinheitliche, städtebaulich störende Fassadenausbildungen.

9. BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHEN ANLAGEN

Erhaltenswerte Bausubstanz
Die Festsetzung schützt prägende Bestandsstrukturen und verhindert schleichende Ortsbildverluste. Sie ermöglicht Modernisierung, bindet diese jedoch an die Bewahrung wesentlicher Gestaltmerkmale.

10. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

Einfriedungen
Die Regelung zu Einfriedungen hält den Straßenraum offen, bewahrt den Gebietscharakter und vermeidet eine unerwünschte städtebauliche Wirkung. Gleichzeitig wird ein geordnetes Erscheinungsbild der Einfriedungen gesichert.

Oberflächenbeläge
Die Regelung reduziert Versiegelungsgrade, unterstützt Versickerung und mindert den Oberflächenabfluss.

Lagerplätze
Der Ausschluss von Lagerplätzen für Boote, Wohnwagen und gewerblich genutzte Stellplätze für Wohnmobile dient der Sicherung der Wohnqualität und des Ortsbilds. Derartige Lagerungen wirken häufig störend, flächenintensiv und beeinträchtigen die gestalterische Ordnung unbebauter Flächen.

11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

folgt