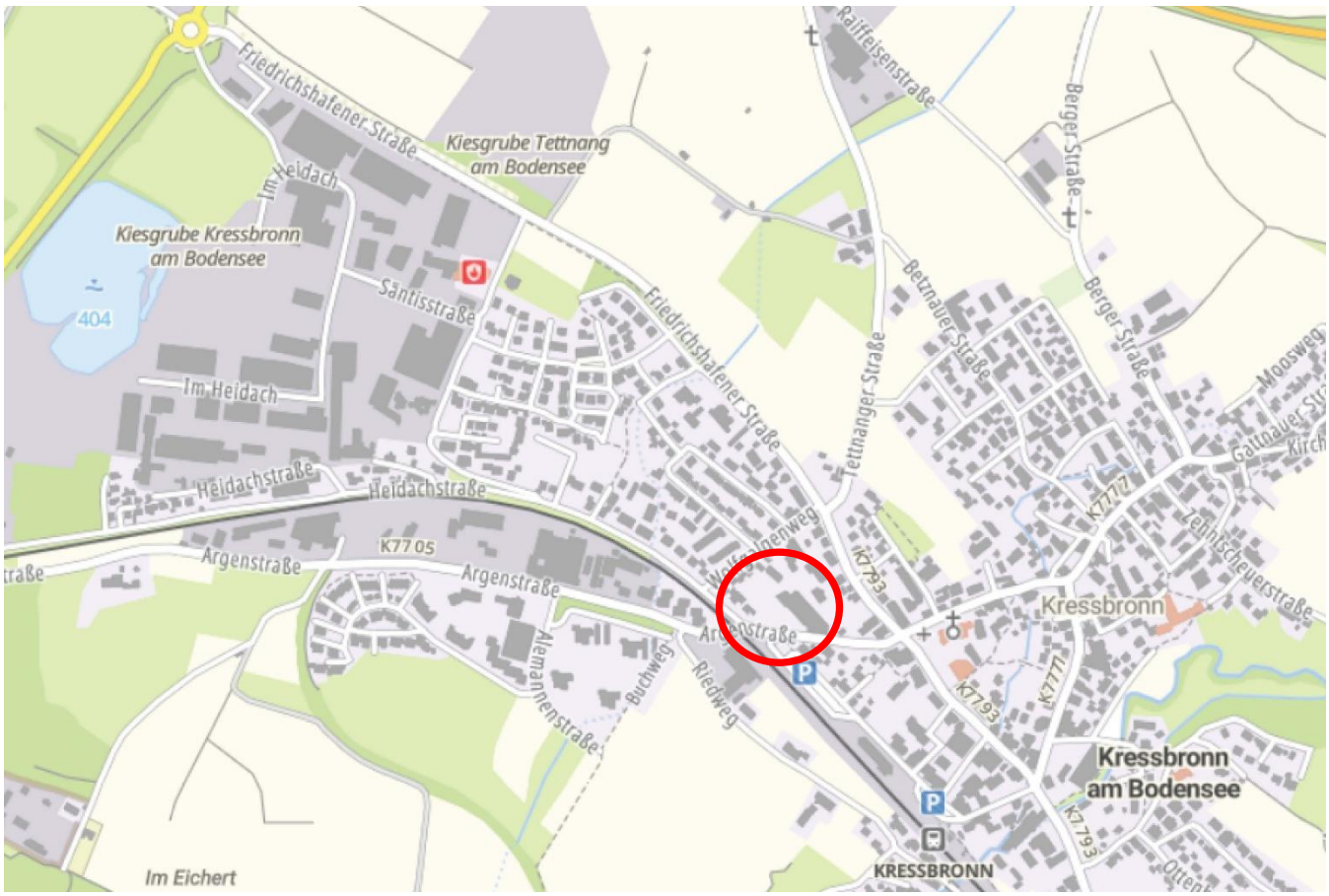
KRESSBRONN

am Bodensee-da bin ich gern!

SATZUNG über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Argenstraße – Drogeriemarkt sowie Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“

Fassung vom: 18.09.2026



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 16. März 2026 (GBl. Nr. 44)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 74 (1) und (7) der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn am Bodensee in öffentlicher Sitzung am …….. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Argenstraße – Drogeriemarkt sowie Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 18.09.2026 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich + Änderungsbereich ist im Lageplan schwarz-gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Argenstraße – Drogeriemarkt sowie Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“, besteht aus folgenden Unterlagen:

1. Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 18.09.2026
2. Textteil in der Fassung vom 18.09.2026
   a) Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung
   b) Örtliche Bauvorschriften mit Begründung
3. Vorhaben- und Erschließungspläne VEP01-04 gem. § 12 Abs. 3a BauGB in der Fassung vom 26.08.2026

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Argenstraße – Drogeriemarkt sowie Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Kressbronn am Bodensee, den

. . . . . .
Daniel Enzensperger
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Argenstraße – Drogeriemarkt sowie Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“ stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom …….. überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Kressbronn am Bodensee, den

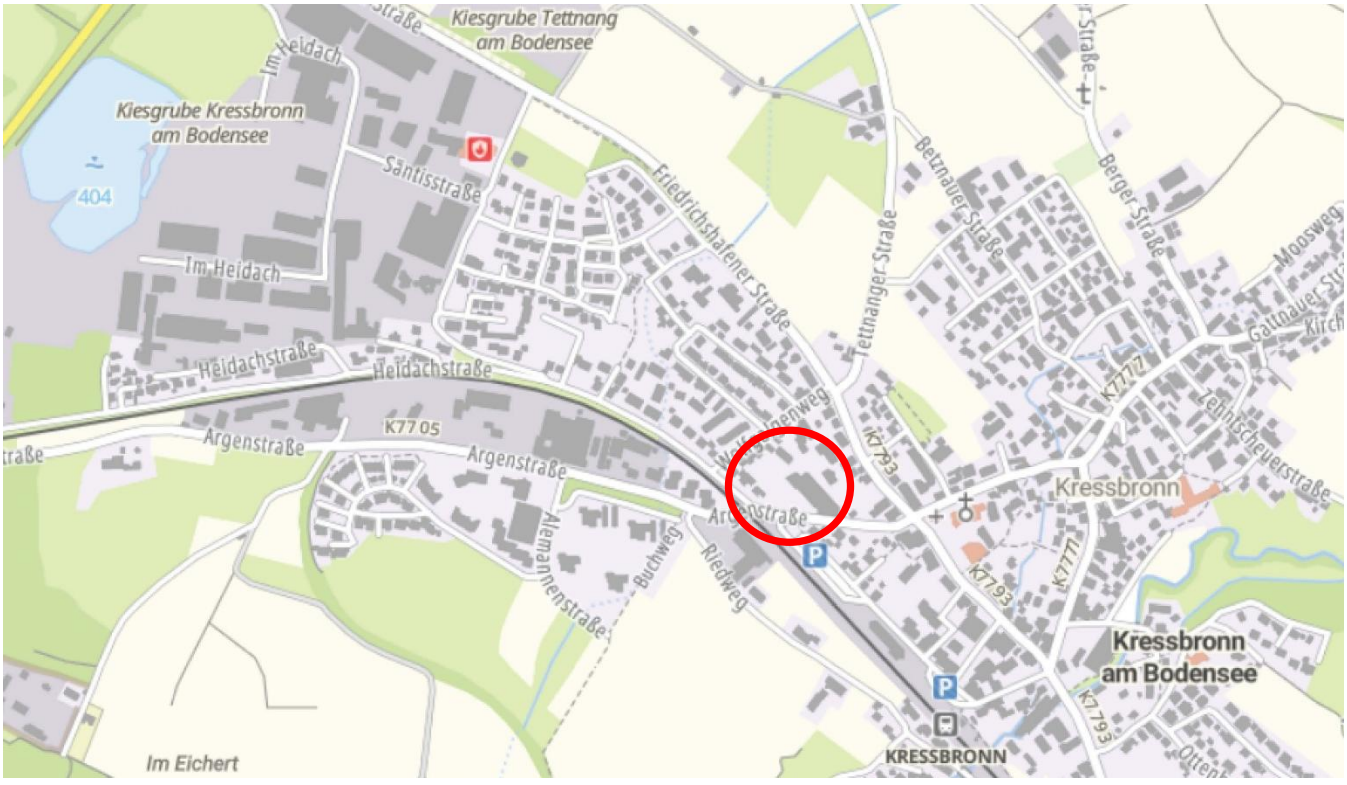
. . . . . .
Daniel Enzensperger
Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Argenstraße – Drogeriemarkt sowie Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“

I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

II) Begründung

Fassung vom: 18.09.2026



VERFAHRENSVERMERKE

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Argenstraße – Drogeriemarkt sowie Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“

1.	Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am	22.11.2023
2.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	am	30.11.2023
3.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Beschlüsse über die frühzeitige Beteiligung	am	22.11.2023
4.	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am	30.11.2023
5.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	vom bis	08.12.2023 08.01.2024
6.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	11.12.2024
7.	Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	09.01.2025
8.	Förmliche Beteiligung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 25.11.2024 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	17.01.2025 24.02.2025
9.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	
10.	Bekanntmachung der erneuten förmlichen Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V. mit § 4 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB	am	
11.	Erneute förmliche Beteiligung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 18.09.2026 gem. § 4a Abs. 3 i.V. mit § 4 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB	vom bis	
12.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	

Gemeinde Kressbronn am Bodensee, den ……. . . . . .

Daniel Enzensperger, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom …… überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Kressbronn am Bodensee, den ……. . . . . .

Daniel Enzensperger, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mit Begründung am . . . . . .

Gemeinde Kressbronn am Bodensee, den ……. . . . . .

Daniel Enzensperger, Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 16. März 2026 (GBl. Nr. 44)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Argenstraße – Drogeriemarkt“ sowie Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung § 12 (1) BauGB

Drogerie-markt

1.1.1 Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung:
Der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Drogeriemarktes.

Zulässig sind:
- ~~die Verkaufsfläche darf eine Fläche von 800 m² nicht überschreiten;~~
- ~~Untergeschoss: Tiefgarage;~~
- ~~Erdgeschoss~~: Räume zum Verkauf und zur Lagerung eines Drogeriemarktes zzgl. Neben- und Sozialräume;

- Retentions-, Versickerungs- und Entwässerungsanlagen, welche zur Kompensation der wegfallenden Retentionsflächen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“ erforderlich sind.
- ~~1. Obergeschoss: Verwaltung und Gewerbefläche für dienstleistende Gewerbeeinheiten und/oder Administrationen und Büroeinheiten und/oder Mitarbeiterwohnen für Drogeriemarkt und/oder Verbrauchermarkt~~
- ~~2. Obergeschoss: Wohnen mit Terrassen.~~

~~Nicht zulässig sind:~~
- ~~Ferienwohnungen~~

~~1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind grundsätzlich nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.~~ ~~**§ 9 (2) BauGB**~~

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

GR 900

1.2.1 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² — § 16 (2) 1 BauNVO, § 19 (4) 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 der Gesamtfläche des Plangebietes überschritten werden.

GH 7,00

1.2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen GH der Hauptgebäude und Höhe sonstiger baulicher Anlagen ist beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.
Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhe sind durch Photovoltaikanlagen bis max. 1,0 m und durch sonstige untergeordnete, technische Anlagen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Lüftungszentralen, Aufzüge etc.) bis zu 3,0 m zulässig.

1.3 Höhenlage der Gebäude — § 9 (3) BauGB

EFH 409,00

1.3.1 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN

Überschreitungen der EFH sind bis 0,25 m zulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB

a

1.4.1 abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO

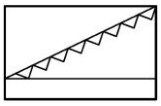
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude an der nördlichen geplanten Grundstücksgrenze als Grenzbebauung zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen **§ 9 (1) 2 BauGB**

1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.



1.6 Sichtflächen **§ 9 (1) 10 BauGB**

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

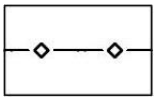
1.7 Flächen für Stellplätze **§ 9 (1) 4 BauGB**

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

1.8 Verkehrsflächen **§ 9 (1) 11 BauGB**

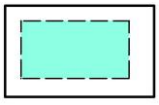
1.8.1 Ein- und Ausfahrtbereich § 9 (1) 11 BauGB

1.8.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB



1.9 Versorgungsleitungen, unterirdisch **§ 9 (1) 13 BauGB**

hier: vorhandener Regenwasserkanal (wird teilweise verlegt)



1.10 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser **§ 9 (1) 14 BauGB**

In den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Dachflächenwasser, welches über die zu erstellende Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mind. 10 cm geflossen ist und somit eine Vorreinigung erfahren hat, kann unterirdisch über Zisternen-/Rigolensysteme versickert werden.
Das auf allen weiteren Flächen anfallende Oberflächenwasser, welches keine Vorreinigung erfahren hat, ist in geeigneter Weise vor der Versickerung zu reinigen. Das genannte Niederschlagswasser ist (mit Ausnahme der über die Not-Entlastungen anfallenden Wassermengen) auf dem Grundstück durch speziell herzustellende Versickerungs-Anlagen zu versickern. Notüberläufe erfolgen in einen privaten auf dem Grundstück des EDEKA-Marktes liegenden Regenwasserkanal.

Ist eine Versickerung nicht realisierbar, kann alternativ anfallendes Niederschlagswasser in einem unterirdischen Stauraumkanal gesammelt und gedrosselt an den angrenzenden Regenwasserkanal abgegeben werden.

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, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Der Entfall von Retentionsflächen im Teiländerungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“ wird im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße – Drogeriemarkt“ durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

1.11 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmmung: - Eingrünung
- Flächen für Versickerung

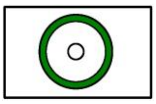
~~**1.12 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien § 9 (1) 23b BauGB**~~

~~Photovoltaikanlagen:~~
~~Dächer sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen mit Photovoltaikanlagen zu versehen.~~
~~Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen und Oberlichter.~~

1.12 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 (1) 24 BauGB

Immissionsschutz-Auflagen
Das Be- und Entladen von Waren einschließlich dem Rangieren sowie der An- und Abfahrt von LKW's ist auf dem Betriebsgelände nur im Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr bis 8:00 Uhr zulässig.

1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 BauGB, § 9 (1) 25 BauGB



1.13.1 Pflanzgebot - Baumpflanzung — § 9 (1) 25b BauGB

Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste.

1.13.2 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung — § 9 (1) 20, 25 BauGB

V1: Als Vorsorgeprinzip und zum Ausschluss der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 sind die erforderlichen Abrissarbeiten außerhalb der Reproduktionszeit der Brutvögel sowie der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

V2: Schnitt- und Rodungsmaßnahmen des Gehölzbestandes sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfensters vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und somit außerhalb der Brutphase durchzuführen.

V3: Aufgrund des Vorkommens von Amphibien im Baufeld sind die Bauarbeiten außerhalb der Vegetations- und Hauptaktivitätszeit der Amphibien durchzuführen. Die Rodungs-, Räumungs- und Erdarbeiten erfolgen daher vorzugsweise in den Herbst- und Wintermonaten, um Beeinträchtigungen geschützter Tierarten zu vermeiden und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen (Oktober-Februar).

V4: Die Außenbeleuchtung ist in Orientierung an § 21 NatSchG insektenfreundlich zu gestalten. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 2700 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind. Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.

V5: **Vogelschlag an Glas**
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen, wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) zu ergreifen. Transparente Scheiben werden für Vögel durch geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch

Siebdruckverfahren oder Folien sichtbar gemacht. Insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen oder Windschutz-wänden ist es wichtig, nicht transparente Bauteile zu wählen.
Außerdem sind Reflexionen des Glases durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz zu vermindern.
Wichtig: UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach verwiesen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Tieren, gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG} wird hingewiesen.

V6: Vor dem Abbruch der Gebäude ist eine abschließende Kontrolle hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten durchzuführen.

1.13.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) — § 1a BauGB i.V.m. § 44 (5) BNatSchG

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind konfliktvermeidende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Haussperling:
Anbringung von einem Koloniekasten in unmittelbarer Nähe am Edeka Markt Gebäude im Bereich des Dachüberstandes/Traufe. Maßnahmenumsetzung in möglichst großer Höhe (mindestens 3 m) günstig wäre an der Fassade der Ostseite oder an der Südseite unter dem Dachvorsprung. Keine Wirkung von Lichtemissionen auf den Kasten. Anbringung kann sofort erfolgen.

1.13.4 Pflanzlisten — § 9 (1) 25a BauGB

Laubbäume Wuchsklasse I

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Esskastanie	Castanea sativa
Gemeine Walnuss	Juglans regia
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Trauerweide	Salix alba ‚Tristis‘
Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Zerreiche	Quercus cerris
~~Gemeine Robinie~~	~~Robinia pseudoacacia~~
Silber Linde	Tilia tomentosa `Szeleste'

Laubbäume Wuchsklasse II

Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula pendula

Hochstammobstbäume

Obstbäume	
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Hahnenspor-Weißdorn	Crataegus crus-galli
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Aufgrund der Nähe zu Intensivobstanlagen ist bei der Pflanzung darauf zu achten, dass keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die Feuerbrandkrankheit gelten, wie z.B. Felsenbirne, Feuerdorn, Lorbeermistel, Mehlbeere, Eberesche, Weißdorn und Zwergmispel. Nadelbäume, Sträucher und Formgehölze (z.B. Kugelahorn, Kugelrobinie oder Formschnitte) erfüllen das Pflanzgebot nicht. Die Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit vom 20.12.1985 i.d.F. v. 13.12.2007 ist zu beachten. ~~An Kinderspielplätzen sind ungiftige Arten zu verwenden.~~ Die Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen vorzunehmen.

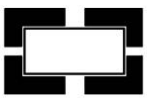
Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von 10 - 15 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Dachbegrünung

Die hier aufgeführte Artenliste für die extensive Dachbegrünung ist nicht abschließend und soll nur einen generellen Überblick über die wichtigsten Arten geben:

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fetthenne
Sedum hybridum	Immergrünes Fettblatt (Mongolen-Sedum)
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Dianthus plumarius	Fede-Nelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca	Blaues Schillergras
Petrorhagia saxifraga	Stein-Nelke
Saxifragea paniculata	Rispen-Steinbrech
Saponaria ocymoides	Polster-Seifenkraut
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz, Hauswurz
Thymus serpyllum	Kriechender Thymian

1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.14.1 Planbereich § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.14.2 Planbereich § 9 (7) BauGB

Bereich der Änderung + Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA“

1.14.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
örtliche Bauvorschriften	
1	

Füllschema der Nutzungsschablone
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m²
3 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über EFH
4 – höchstzulässige Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN

1 – Dachform / Dachneigung

2. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

~~Als Fassadenmaterialien sind Putz, Sichtbeton, Verkleidungen mit Faserzement oder Holzschalungen zulässig.~~

~~Klinkerfassaden sind - auch in Teilflächen - unzulässig.~~
Grelle und leuchtende Fassaden-Farben sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Es sind gedeckte Farben zu verwenden.

2.2 Dachform / Dachgestaltung / Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Dachbegrünung
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. ~~Ausgenommen hiervon sind Flächen von Dachterrassen.~~
Zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung sollten niedrig wachsende Pflanzungen gewählt werden, Moos-Sedum bis Gras-Kraut-Pflanzengesellschaften, die langsam wachsen und im Sinne einer effizienten Solarnutzung die Module nicht verschatten.

2.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die

zu versickernde Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb des Baugrundstückes sind sonstige unbefestigte Flächen, die nicht für Zugänge, Zufahrten oder Lagerflächen genutzt werden, als Grün- und Freiflächen gärtnerisch zu gestalten.

PKW-Stellplätze sind in offenporiger Bauweise zu errichten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.

2.5 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze dürfen bauliche und nicht lebende Einfriedungen nicht höher als 1,80 m sein. Lebende Einfriedungen dürfen nicht höher als 2,50 m sein.

Ansonsten dürfen ~~lebende~~ Einfriedungen in einer Höhe von 0,80 m ab Oberkante Straße gemessen, nicht überschreiten.

Einfriedungen entlang von Rad- und Gehwegen müssen mindestens einen Abstand von 0,5 m ab Grundstücksgrenze einhalten.

Nadelgehölze wie z.B. Thuja sind als Einfriedigung nicht zugelassen.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und es ist möglichst auf Sockelmauern zu verzichten.

2.6 Werbeanlagen

~~Es gilt die Satzung der Gemeinde Kressbronn über örtliche Bauvorschriften (Ortsbauvorschriftensatzung) - Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten - in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Ausnahmen können mit Zustimmung der Gemeinde und des Baurechtsamt zugelassen werden.~~

Werbeanlagen sind generell an der Fassade zulässig – dauerhaft leuchtende Werbeanlagen sind ebenfalls an der Fassade zulässig. An der Nordfassade sind auch großflächige Werbeanlagen zulässig.

Darüber hinaus sind auf dem Gelände zulässig:
- 2 Werbepylone

- 3 Fahnenmasten, Höhe max. 10m

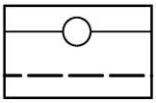
Die Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Verwechslung mit den Signalbildern der Eisenbahn ausgeschlossen ist.

~~**1.7 Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO**~~

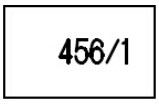
~~Es gilt die Satzung der Gemeinde Kressbronn über örtliche Bauvorschriften (Ortsbauvorschriftensatzung).~~
~~Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze: 2,0 Stellplätze~~

3. Kennzeichnung und Hinweise

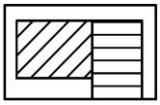
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



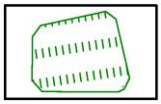
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



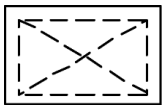
Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



vorhandene Retentionsmulden



geplanter Gebäudeabbruch

2.2 Baufeldfreimachung (Rodungsarbeiten, Geländemodellierung, Gebäudeabriss- und sanierungen) außerhalb der Vegetationsperiode

Um erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten zu vermeiden, welche die Gehölze oder Gebäude als Lebensraum nutzen (z.B. Vögel und Fledermäuse), ist bei Rodungs- und Abräumarbeiten sowie Gebäudeabriss und -sanierungen § 39 BNatSchG zu beachten.
Sämtliche Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

2.3 Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz für

Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, 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 § 9 WHG nicht zulässig. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Starkniederschlagsereignisse
Das Plangebiet kann bei einem extremen Starkregenereignis betroffen werden.
Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Es ist auf eine starkregenangepasste Bauweise zu achten.
Bei Unterkellerung: Lichtschächte hochnehmen, hochgesetzte Kellerabgänge, wasserdichte Kellerfenster oder Türen Allgemein: EG über Starkregenwasserspiegel, Beachtung der Fließwege

2.4 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2.5 Bodenschutz

Erdmassenbewegungen sollten soweit als möglich reduziert werden. Es ist ein Massenausgleich vor Ort anzustreben. Anfallender Bodenaushub sollte daher auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung - wiederverwendet werden. Ist dies nicht vollständig möglich, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen, welche Entsorgungsmöglichkeiten für die im Rahmen der Neubebauung

anfallenden, nicht auf dem Grundstück selbst verwendbaren Aushubmassen vorgesehen werden.
Die Versiegelung sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten".
Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

~~**2.6 Vogelschlag an Glas**~~

~~Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen, wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) zu ergreifen. Transparente Scheiben werden für Vögel durch geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien sichtbar gemacht. Insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen oder Windschutz-wänden ist es wichtig, nicht transparente Bauteile zu wählen.~~
~~Außerdem sind Reflexionen des Glases durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz zu vermindern.~~
~~Wichtig: UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach verwiesen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Tieren, gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.~~

2.6 Straßenverkehr

Bei Neuanschlüssen an die Argenstraße wird auf das erforderliche Sichtfeld hingewiesen: An Knotenpunkten, Rad- / Gehwegüberfahrten und Querungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freigehalten werden.

2 .7 Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie

bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

2.8 Vorhabenpläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne VEP01 - 04 vom 26.08.2026 sind Bestandteil der Satzung.

2.9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit Sedimente des Rheingletschers vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit Obere Süßwassermolasse im Untergrund zu erwarten.
Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Bodenkunde

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.
Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geo-technisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan

empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologie-datengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.
Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

2.10 Deutsche Bahn

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter (T.CVM 4) Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel.: 0721-938-5965 Fax: 0721-938-5509
DB AG - DB Immobilien dzd-bestellservice@deutschebahn.com.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten. Baumaschinen, die im 4 m-Bereich der Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) arbeiten, sind bahnzuerden. Davon betroffen sind auch Baumaschinen, die sich zwar außerhalb des Gefahrenbereiches befinden, deren Ausleger bzw. Anhängelast sich aber in den Gefahrenbereich der Ober- und Speiseleitung bewegen können.

Eine erforderlich werdende Bahnerdung ist 3 Wochen vor Baubeginn schriftlich bei der DB InfraGO AG, Niederlassung Südwest Netzbezirk Ulm (Oberleitungsanlagen), Schillerstraße 30 A, in 89077 Ulm, Herr Kaden, Tel.: 016097472883 zu bestellen und wird von dieser Außenstelle durchgeführt.
Der Leistungsumfang wird gesondert erfasst und in Rechnung gestellt.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bau-herr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hinein-gelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder an-deren Arbeitsgeräten.
Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den

Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transport-teilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen.

Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von 3,00 m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehendem Teil der Oberleitungsanlage. Dieses Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden.
Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist mit der DB InfraGO AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 14 Tage vor Erstellung des Kranes) an folgende Anschrift zu richten:
DB InfraGO AG, Niederlassung Südwest, I.NP-SW-D Ulm, Herr Schöfer, Karlstraße 31-33, 89073 Ulm, Tel.: 0151/42634559, Fax 0731-102 1401 .
Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Beim Abbruch vorhandener Baulichkeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten.
Es ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht eingeschränkt wird.
Bei einem möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahren (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) ausgeht.
Bauschutt darf nicht auf Bahngelände gelagert oder zwischengelagert werden.

Die Baumaßnahme erfolgt im Bahnübergangsbereich. Die Sicht auf die Straßensignale ist während der gesamten Bauzeit ständig freizuhalten. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass sich kein Rückstau auf dem Bahnübergang bildet.

Die erforderlichen Schleppkurven und Räumstrecken des Bahnüberganges sind einzuhalten.

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .

Daniel Enzensperger
Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Argenstraße – Drogeriemarkt sowie Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“

INHALT

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung / Planungsziele / Verfahren
6. Auswirkungen der Planung
   - 6.1 Erschließung
   - 6.2 Ver- und Entsorgung
   - 6.3 Immissionsschutz
   - 6.4 Klima
   - 6.5 Artenschutz
   - 6.6 Hochwasser
7. Altlasten
8. Durchführungsvertrag
9. Begründung der textlichen Festsetzungen
   - 9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
   - 9.2 Örtliche Bauvorschriften
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Anlagen

1. RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße – Drogeriemarkt sowie Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.009 m², mit den Flurstücken Nr. 193/7, 193/8, 193/1 und Teilflächen Flurstück Nr. 193/17.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten	vom Grundstück des EDEKA-Marktes, Teilflächen Flurstück Nr. 193/17
Im Süden	durch die Argenstraße (K7705), Flurstück Nr.183,
Im Südwesten	durch die Heidachstraße, Flurstück Nr. 216,
Im Nordwesten	durch die Flurstücke Nr. 193/3, 193/15 und 193/16.

Der räumliche Teiländerungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 333 m², mit einer Teilfläche Flurstück Nr. 193/17.

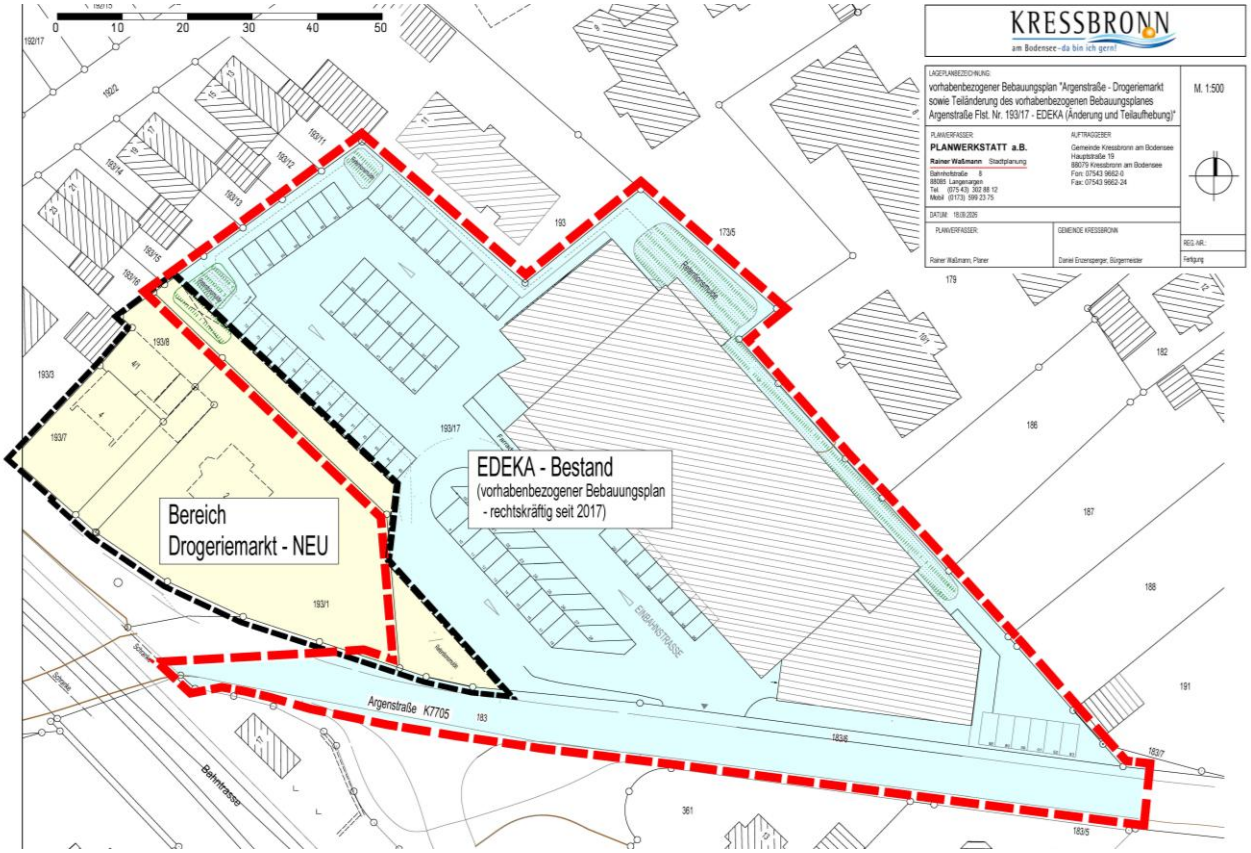
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Grundstück liegt direkt nördlich des Bahnübergangs. Im Nordosten des Grundstücks schließt die Parkierungsfläche vom EDEKA an.

Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

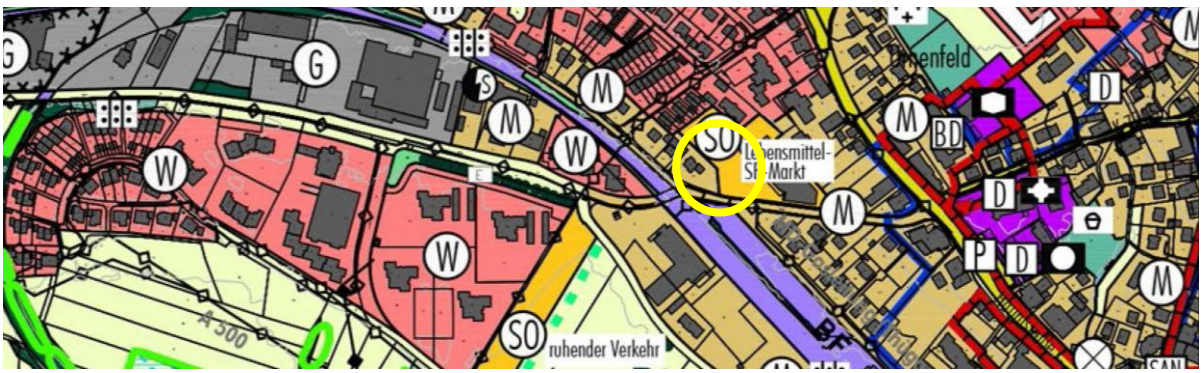
Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich teilweise im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“, als auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch - Kressbronn am Bodensee - Langenargen stellt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gemischte Baufläche“ dar.
Die Planung kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als entwickelt angesehen werden.



Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

5. ANLASS DER PLANUNG / PLANUNGSZIELE / VERFAHREN

Die Gemeinde Kressbronn a. B. verfügt bislang über keinen Drogeriemarkt. Die nächsten Drogeriemärkte finden sich in Friedrichshafen, Tettnang oder Enzisweiler. Sämtliche Versuche in der Vergangenheit einen Drogeriemarkt in Kressbronn a. B. anzusiedeln sind immer wieder gescheitert. Grund dafür war insbesondere, dass der Vorhabenträger den Grunderwerb nicht tätigen konnten bzw. die Grundstücke für ein solches Vorhaben zu klein oder ungeeignet waren. Die Esslinger Immobilien GmbH hat geeignete Grundstücke südwestlich des bestehenden EDEKA Marktes erworben, auf dem nun der Vorhabenträger, die NIPP KG ein entsprechendes Bauvorhaben, einen Drogeriemarkt realisieren möchte.

Projektbeschreibung:
Neubau eines Drogeriemarkts auf den Flurstücken Nr. 193/7, 193/8, 193/1 und Teilflächen des Flurstückes Nr. 193/17 des angrenzenden bestehenden EDEKA Markt Kressbronn. Geplant ist folgendes Nutzungskonzept:

~~**UG – Tiefgarage**~~
- ~~Tiefgarage unter dem Gebäude~~

~~**EG –** **Drogeriemarkt**~~
- Der Drogeriemarkt befindet sich im EG ~~mit Zugang vom bestehenden Parkplatz~~
- Verkaufsfläche ca. 660 m² zzgl. Neben- und Sozialräumen
- Anlieferung an der südwestlichen Gebäudeseite von der Heidachstraße

~~**OG1**~~
- ~~Verwaltung und Gewerbefläche für dienstleistende Gewerbeeinheiten und/oder Administrationen und Büroeinheiten und/oder Mitarbeiterwohnen für Drogeriemarkt und/oder Verbrauchermarkt~~

~~**OG2**~~
- ~~Wohnen mit vorgelagerten Terrassen (keine Ferienwohnungen!)~~

~~**Verkaufsfläche**~~
- ~~die Verkaufsfläche darf eine Fläche von 800 m² nicht überschreiten;~~

Vorgesehen ist eine Massivbauweise mit hohem Anteil an transparenten Fassaden, ~~ggf. Aufnahme der Straßenkrümmung als Segmentbogen auf die Südfassade.~~ Die Dachform ist als Flachdach angedacht. ~~Jede Wohneinheit im OG2 erhält eine vorgelagerte Terrasse.~~ Das Projekt dient als Ergänzung der zentralen Nahversorgung für die Kressbronner Bürger und Bürgerinnen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden EDEKA-Markt.

~~Vereinfachtes~~ Verfahren nach § 13a BauGB
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“:
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt kleiner als 2,0 ha ist.
Das ist hier gegeben – die max. überbaubare Grundfläche beträgt ca. 0,20 ha.

Nach § 13a Abs.1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es liegen ebenfalls keine Pflichten nach § 50 BImSchG vor. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgte in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.
Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für die Kunden von Süden über die Heidachstraße und insbesondere von Norden kommend wie im Bestand von der Argenstraße (K 7705) über die bestehende Zufahrt zum EDEKA-Markt.
Die Zufahrt für Warenanlieferungen ~~/ Bewohner / künftige Gewerbenutzungen~~ des Drogeriemarktes erfolgt über die Heidachstraße. Hier gilt folgende Besonderheit bzgl. LKW-Anlieferung: von Süden her kommend, über die Argenstraße abbiegend in die Heidachstraße, gilt eine Fahrzeuglängenbeschränkung von 13 m, um einen Rückstau in den Bahnübergang zu vermeiden.

Bauliche Maßnahmen im Bereich des öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

6.2 VER- UND ENTSORGUNG

Durch die geplante bauliche Erweiterung sind keine Änderungen in der Ver- und Entsorgung erforderlich.

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.
Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Grundstücksentwässerung:
Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das genannte Niederschlagswasser ist (mit Ausnahme der über die Not-Entlastungen anfallenden Wassermengen) auf dem Grundstück durch speziell herzustellende Versickerungs-Anlagen zu versickern. Geplant sind Kunststoffrigolen zur Versickerung (Breite 2.4m, Länge 8.80m) mit Notüberllauf in den angrenzenden Mischwasserkanal. Den Rigolen vorgeschaltet wird ein Vorreinigungsschacht. (Die exakte Ausführung und Lage ist im Baugenehmigungsverfahren ~~mit dem LRA Friedrichshafen~~ abzustimmen).
Anfallendes Schmutzwasser wird im Mischwasserkanal abgeleitet.

Der Entfall von Retentionsflächen im Teiländerungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Argenstraße Flst. Nr. 193/17 - EDEKA (Änderung und Teilaufhebung)“ wird im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße – Drogeriemarkt“ durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

6.3 IMMISSIONSSCHUTZ

~~(siehe Anlage: **Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm**, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 25.11.2024)~~

~~Die Höhe der Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft und das Bauvorhaben, die bei der Andienung des Drogeriemarkts (Lkw und Warenumschlag) und von der Tiefgaragenzufahrt (Pkw) verursacht werden, wurde durch das Ingenieurbüro Fend (schall.tech) ermittelt und beurteilt (Bericht Nr. 232-122/04 vom 22.11.2024). Dabei zeigte sich, dass keine Konflikte aus schalltechnischer Sicht zu erwarten sind. Die Andienung des Drogeriemarkts (Lkw-Fahrbewegungen und Warenumschlag) ist jedoch auf den Tagzeitraum zu beschränken (werktags 6-22 Uhr)~~

(siehe Anlage: **Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm**, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 27.07.2026)

Die Höhe der Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft, die bei der Andienung des Drogeriemarkts (Lkw und Warenumschlag) verursacht werden, wurde durch das Ingenieurbüro Fend (schall.tech) ermittelt und beurteilt (Bericht Nr. 232-122/07 vom 27.07.2026). Dabei zeigte sich, dass keine Konflikte aus schalltechnischer Sicht zu erwarten sind. Die Andienung des Drogeriemarkts (Lkw-Fahrbewegungen und Warenumschlag) ist jedoch auf den Tagzeitraum zu beschränken (werktags 6-22 Uhr).

(siehe Anlage: **Schalltechnische Untersuchung - Hinweise zum Kundenparkplatz**, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 31.07.2026)

Die Ladezone des geplanten Drogeriemarkts soll direkt angrenzend an das benachbarte Wohngebäude Heidachstraße 6 liegen, so dass Bedenken über mögliche Lärmkonflikte geäußert wurden. Daher wurden die Geräusche, die bei der Andienung des Drogeriemarkts entstehen untersucht und beurteilt. Es zeigte sich, dass durch die Andienung des geplanten Drogerie-markts in der Nachbarschaft keine Konflikte aus schalltechnischer Sicht zu erwarten sind. Dazu liegt der Bericht Nr. 232-122/07 vom 27.07.2026 vor.

Die Geräusche des Parkplatzes wurden in den Untersuchungen bislang ausgeklammert, weil sie mutmaßlich nur eine untergeordnete Rolle spielen: Auf der Südseite des Bauvorhabens befinden sich lediglich 18 Stellplätze. Es ist zu erwarten, dass diese aufgrund ihrer für Kunden weniger attraktiven Lage nur selten genutzt werden. Entsprechend ist auch von einer vergleichsweise geringen Geräuschentwicklung auszugehen. Gleiches gilt für die Zufahrt an der Heidachstraße, die ebenfalls nur einen untergeordneten Beitrag zur Gesamtgeräuschsituation leisten wird.

Insgesamt spricht daher vieles dafür, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert auch unter Berücksichtigung der Parkplatznutzung eingehalten wird.

6.4 KLIMA

Da die geplante Bebauung nach Norden und Süden durchlässig gehalten ist, kommt es vermutlich nicht zu relevanten negativen lokalklimatischen Auswirkungen. Es ist nicht erkennbar, dass kleinklimatische Luftaustauschbahnen durch die Planung beeinträchtigt werden. In der Planung sind keine riegelartigen Gebäude enthalten. Auf eine vertiefende gutachterliche Untersuchung wird verzichtet.
Eine geringfügige Erhöhung der Luftemissionen durch Lkw- und Pkw-Verkehr ist zu erwarten. Mit einer relevanten Verschlechterung der Lufthygiene durch zusätzliche Schadstoffemissionen ist nicht zu rechnen. Empfehlungen für besondere Maßnahmen über die gültigen Wärmedämmstandards bzw. Emissionsstandards für Heizungsanlagen, Produktionsanlagen und Kfz hinaus, sind für das Plangebiet nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten. Die klimatischen Auswirkungen beschränken sich auf das Kleinklima im Plangebiet selbst. Durch die geringe Flächengröße bleibt das günstige Lokalklima erhalten.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas kann nicht angenommen werden.

6.5 ARTENSCHUTZ

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtlicher Kurzbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 28.02.2023)

Fazit
Das Grundstück, Flurstück Nr. 193/1 sowie das Wohnhaus mit Garage wurden auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten untersucht. Der Fokus lag dabei auf Zauneidechsen, Fledermaus- und Brutvogelarten. Im Zuge der Prüfung des Gebäudes auf Niststätten von Vögeln, wurde im Giebel ein besetztes Nest vom Haussperling (Passer domesticus) erfasst. Es konnten keine weiteren Individuen, deren Besiedlungsindizien oder geschützte Ruhe- und Lebensstätten gefunden werden.

Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie eine Ersatzmaßnahme für den Haussperling wurden festgesetzt.
Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL (Fledermäuse), europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der VS-RL) kann unter Einhaltung der festgelegten Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtlicher Kurzbericht**, Zimmermann Planwerkstatt GmbH, Amtzell vom 14.08.2026)

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchung auf den Flurstücken Nr. 193/7 + 193/8 ergeben sich derzeit keine Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen oder gebäudebrütenden Vogelarten in den untersuchten Bereichen.

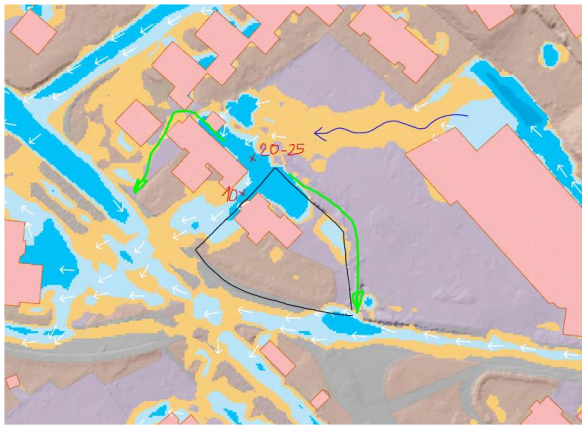
Fazit

Im Rahmen der Untersuchung konnten an den zugänglichen Gebäudeteilen weder Fledermäuse noch Brutstätten von Vögeln nachgewiesen werden. Vor dem Abbruch des Wohnhauses ist jedoch eine abschließende Kontrolle des Dachbodens hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten durchzuführen. Im Gartenteich wurde der Wasserfrosch nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 bestehen derzeit keine erkennbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse für die geplanten Abbrucharbeiten

6.6 HOCHWASSER

Unten dargestellt; außergewöhnliches Ereignis:

Hellblaue Fläche ab 5 cm Einstau. Orange Fläche von 2 bis 5 cm. Beim bestehenden Markt staut sich das Wasser an der nordöstlichen Seite. Vor dort fließt dieses in Richtung Norden und dann Westen, auf die geplante Baumaßnahme zu.



Der Zustrom ist mit 3 bis 4 cm als gering anzusehen. Dennoch staut sich das Wasser vor dem Planungsbereich und dem nordwestlichen Nachbargebäude an. Dies in einer Höhe von 20 bis 25 cm. Zwischen den Gebäuden erfolgt der Abfluss mit einer Fließtiefe von ca. 10 cm.

Es ist auf eine starkregenangepasste Bauweise zu achten.
Bei Unterkellerung: Lichtschächte hochnehmen, hochgesetzte Kellerabgänge, wasserdichte Kellerfenster oder Türen Allgemein: EG über Starkregenwasserspiegel, Beachtung der Fließwege

7. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Im Durchführungsvertrag werden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens mit Fristenregelungen
- Verpflichtung zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (falls erforderlich)
- Regelung der Kompensation entfallener Retentionsflächen
- Regelung der Kostentragung

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für die geplanten Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.
Neben den Flurstücken Nr. 193/1, 193/7 und 193/8 wird auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 193/17 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA“, rechtskräftig seit 2017, eine kleinere westliche Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bestands-Bebauungsplanes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ neu überplant.

Art der baulichen Nutzung
Von der Art der baulichen Nutzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung Gebäude und Anlage für einen Drogeriemarkt ~~mit zusätzlichen Gewerbeflächen und/oder Wohnnutzungen~~ fest. ~~– ausgenommen sind Ferienwohnungen.~~

Maß der baulichen Nutzung
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.
Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m² und die Höhe der baulichen Anlagen für das Bauquartier in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.
Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung auf den Flurstücken Nr. 193/7, 193/8, 193/1 und Teilflächen Flurstück Nr. 193/17 des bestehenden angrenzenden EDEKA-Marktes unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung erzielt werden.
Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am vorhandenen Gelände.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
In Anpassung an die geplante Gebäudestruktur wird im Plangebiet eine „**abweichende Bauweise**“ mit zulässiger Grenzbebauung an der nördlichen geplanten Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen und Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO zulässig.

Verkehrliche Erschließung
Die Erschließung - für die Warenanlieferungen und für Kunden - erfolgt von der Heidachstraße aus. Der geplante **Ein- und Ausfahrtbereich** wird im Plan festgesetzt.
Insbesondere erfolgt die Erschließung für Kunden auch von Norden kommend wie im Bestand von der Argenstraße (K 7705) über die bestehende Zufahrt zum EDEKA-Markt.

Entlang des südwestlichen Plangebietsrandes, entlang der Argenstraße / Heidachstraße wurde mit Ausnahme der beiden Zufahrten ein **Ein- und Ausfahrtverbot** festgesetzt.

Im Ausfahrtbereich auf die Heidachstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende **Sichtwinkel** festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

~~Zur Einhaltung von **Immissionsschutz-Auflagen** wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, so ist das Be- und Entladen von Waren einschließlich dem Rangieren sowie der An- und Abfahrt von LKW's auf dem Betriebsgelände nur im Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr zulässig und Geräusch erzeugende Anlagen und Anlagenteile sind nach dem Stand der Lärmschutz-Technik auszuführen, zu betreiben und zu warten.~~

Versorgungsleitungen
Die im Plangebiet kreuzende, vorhandene Regenwasserleitung wird auf das Grundstück des EDEKA-Marktes teilweise verlegt.

~~**Nutzung erneuerbarer Energien**~~
~~Als energetische Maßnahme zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind auf den Flachdachbereichen Photovoltaikanlagen und/oder Solaranlagen zu errichten.~~

Grünordnung
Die Festsetzung zur Grünordnung – **Pflanzgebot** - entlang der Erschließungsstraße ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich.

9.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung, Dacheindeckung** und **Werbeanlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Flachdächer zu in Anlehnung an die Baustruktur des angrenzenden EDEKA-Marktes.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um

insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu bestimmten Arten der zulässigen **Einfriedungen** sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Dachbegrünung
Auf den Flachdachbereichen soll eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.
Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 22.11.2023 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ gefasst.
Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 08.12.2023 bis 08.01.2024 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 11.12.2024. hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ gefasst.
Nach amtlicher Bekanntmachung am 09.01.2025 erfolgt die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ vom 17.01.2024. bis 24.02.2025

Auf Grund von wesentlichen Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat am ……. in öffentlicher Sitzung den erneuten Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße – Drogeriemarkt“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am …….. erfolgt die erneute förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße – Drogeriemarkt“ vom …….. bis …….

11. ANLAGEN

11.1 Artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 28.02.2023 / Zimmermann Planwerkstatt GmbH, Amtzell vom 14.08.2026

11.2 Schalltechnische Untersuchung - Straßenverkehrslärm, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom ~~25.11.2024~~ / 27.07.2026

Schalltechnische Untersuchung - Hinweise zum Kundenparkplatz, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 31.07.2026)

11.3 Entwässerungsplanung, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 18.09.2026

Plan aufgestellt am: 18.09.2026

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 8
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den .....

. . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Kressbronn am Bodensee, den

. . . . . .
Daniel Enzensperger
Bürgermeister