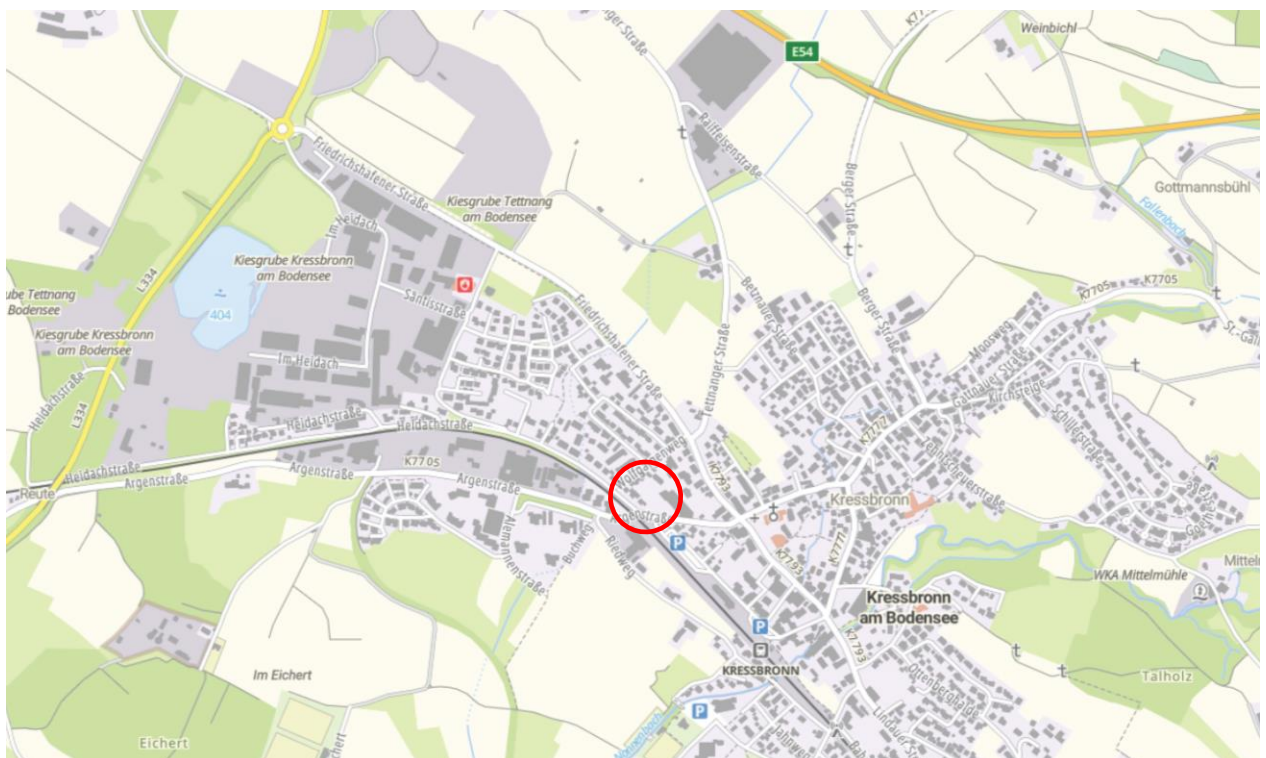




Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

- I) **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Fassung vom: 02.11.2023





Satzung

der Gemeinde Kressbronn am Bodensee

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023, hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a.B. am folgende Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 02. November 2023 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2

Bestandteile

Bestandteile dieser Satzung ist der Bebauungsplan mit:

1. Zeichnerischem Teil (Planzeichnung), in der Fassung vom 02.11.2023,
2. Textteil, in der Fassung vom 02.11.2023,
3. Vorhaben- und Erschließungspläne VEP01+VEP02 gem. § 12 Abs. 3a BauGB in der Fassung vom 02.11.2023.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Kressbronn a.B., den

Daniel Enzensperger Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
Naturschutzgesetz (NatSchG) für Baden-Württemberg	vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. S. 1233, 1250)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

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 sowie Wohnnutzungen.

Zulässig sind:

- Untergeschoss: Tiefgarage;
- Erdgeschoss: Räume zum Verkauf und zur Lagerung eines Drogeriemarktes zzgl. Neben- und Sozialräume;
- 1. Obergeschoss: Verwaltung und Gewerbefläche für dienstleistende Gewerbeeinheiten, Administrationen und Büroeinheiten / 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 1.000

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

GH 422,00

1.2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über NN § 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.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zu den Gebäudeaußenkanten ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

EFH 409,30

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (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

0

1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

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.



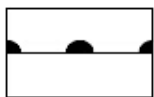
1.6 Flächen für Stellplätze / Zufahrt Tiefgarage (TGa) und Anlieferbereich § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze sowie die Zufahrten für Tiefgarage und Anlieferung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

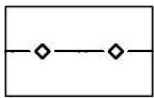
1.7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



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



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



1.8 Versorgungsleitungen, unterirdisch § 9 (1) 13 BauGB

hier: vorhandener Regenwasserkanal (wird teilweise verlegt)

1.9 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 über die belebte Bodenzone (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. Die Versickerung ist beispielsweise breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.

Die Versickerungs-Anlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen.

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.

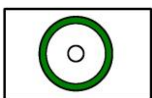
1.10 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien § 9 (1) 23b BauGB

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

1.11 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 20:00 Uhr zulässig.
- Geräusch erzeugende Anlagen und Anlagenteile sind nach dem Stand der Lärmschutz-Technik auszuführen, zu betreiben und zu warten.

1.12 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



1.12.1 Pflanzgebot - Baumpflanzung § 9 (1) 25b BauGB

Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste.

1.12.2 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. Kugelhorn, 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

1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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

1.13.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
örtliche Bauvorschriften	
1	

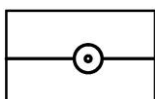
Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m²
- 3 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über NN
vorhandenem Gelände
- 4 – höchstzulässige Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)
in Meter über NN

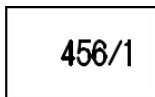
1 – Dachform

2. Kennzeichnung und Hinweise

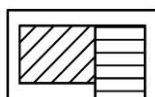
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



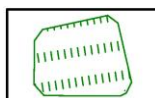
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



vorhandene Retentionsmulden

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.

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.

2.7 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.

2.8 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.

- 2.9 Vorhabenplan**
Die Vorhaben- und Erschließungspläne vom 02.11.2023 sind Bestandteil der Satzung.

3. Anlagen zum Bebauungsplan

- 3.1** Begründung in der Fassung vom 02.11.2023

Kressbronn am Bodensee, den

.....
Daniel Enzensperger Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt"

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 Verkehr
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Immissionsschutz
 - 6.4 Klima
7. Altlasten
8. Begründung Festsetzungen
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
10. Anlagen

1. RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,15 ha, mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 193/1 und 193/17.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten vom Grundstück des EDEKA-Marktes, Flurstück Nr. 193/17
Im Süden durch die Argenstraße (K7705), Flurstück Nr.183,
Im Nordwesten durch das Flurstück Nr. 193/7.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

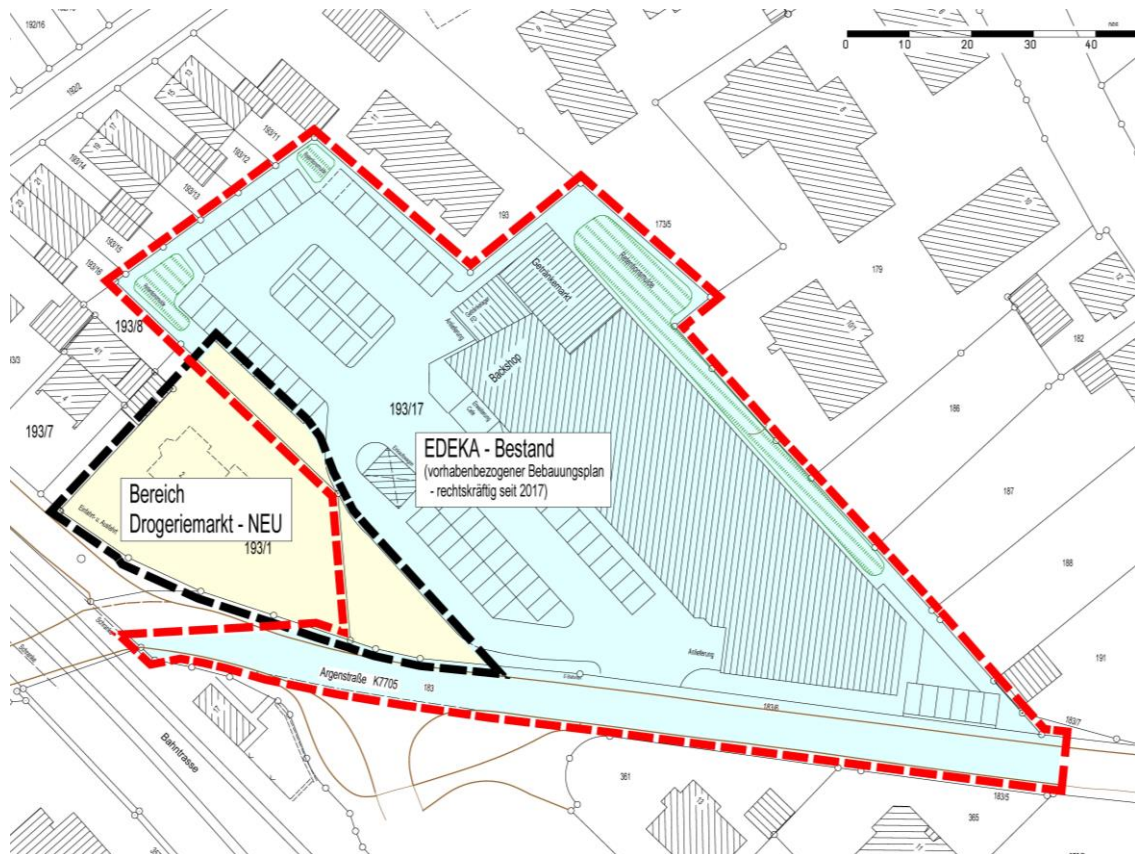
Das Grundstück liegt direkt nördlich des Bahnübergangs. Im Norden des Grundstücks schließt die Parkierungsfläche vom EDEKA an.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich teilweise im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA“, rechtskräftig seit 2017, als auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

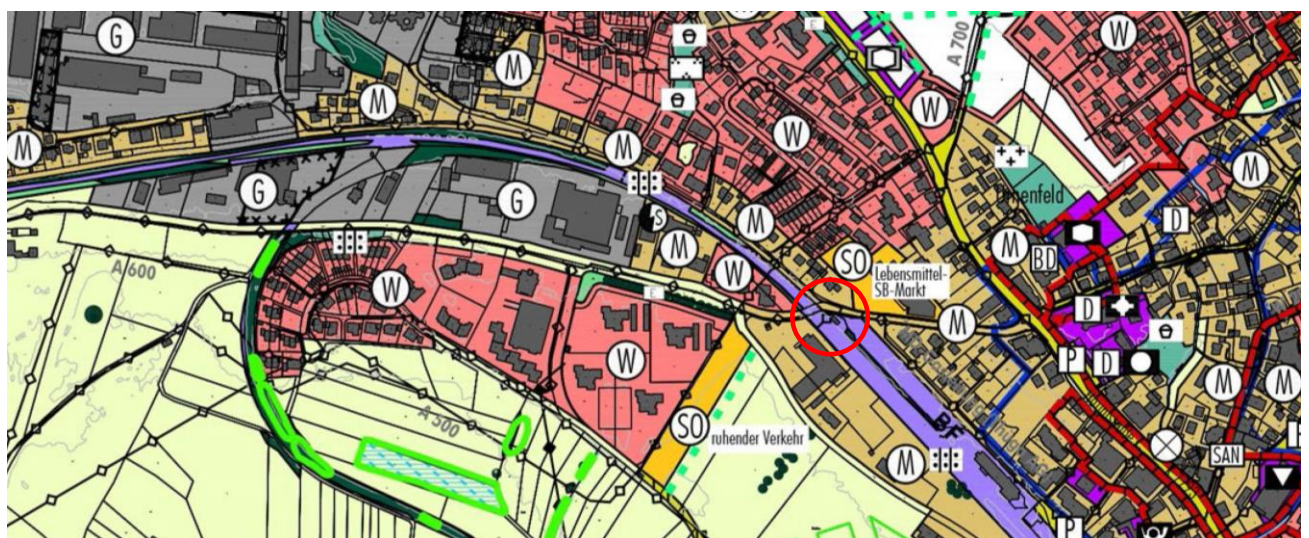


Übersichtsplan (unmaßstäblich)

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch - Kressbronn am Bodensee - Langenargen stellt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gemischte Baufläche“ und „Sonderbaufläche“ 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 die Vorhabenträger den Grunderwerb nicht tätigen konnten bzw. die Grundstücke für ein solches Vorhaben zu klein oder ungeeignet waren. Die Esslinger Immobilien GmbH hat ein geeignetes Grundstück südlich des bestehenden EDEKA's erworben und beabsichtigt nun ein entsprechendes Bauvorhaben. Hierbei ist vorgesehen einen Drogeriemarkt, Gewerbeeinheiten, Wohnen und eine Tiefgarage zu realisieren.

Projektbeschreibung:

Neubau eines Drogeriemarkts auf dem angrenzendem Grundstück Flst. 193/1 zum bestehenden EDEKA Markt Kressbronn mit folgenden Funktionsebenen/ Nutzungskonzept:

UG – Tiefgarage

- Tiefgarage unter dem Gebäude

EG – Drogeriemarkt

- Der Drogeriemarkt befindet sich im Erdgeschoss mit Zugang vom bestehenden Parkplatz
- Verkaufsfläche ca. 700 m² zzgl. Neben- und Sozialräumen
- Anlieferung an der südwestlichen Gebäudeseite

OG1

- Verwaltung und Gewerbefläche für dienstleistende Gewerbeeinheiten, Administrationen und Büroeinheiten / Mitarbeiterwohnen für Drogeriemarkt und/oder Verbrauchermarkt

OG2

- Wohnen mit vorgelagerten Terrassen (keine Ferienwohnungen!)

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. 0,1 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 VERKEHR

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die bestehende südlich angrenzende Argenstraße (K77056). 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. Notüberläufe erfolgen in einen privaten auf dem Grundstück des EDEKA-Marktes liegenden Regenwasserkanal. Anfallendes Schmutzwasser wird im Mischwasserkanal abgeleitet.

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

6.3 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.

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 Kostentragung

9. BEGRÜNDUNG DER 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.

Auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 193/17 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/17 – EDEKA“, rechtskräftig seit 2017, wird 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 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 Erweiterung 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 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am vorhandenen Gelände.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anpassung an die geplante Gebäudestruktur wird im Plangebiet eine „offene Bauweise“ mit einer Längenbeschränkung des Gebäudes bis zu 50 m 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 der künftigen Gewerbegrundstücke erfolgt über die vorhandene südlich angrenzende Argenstraße.

Der im Plan festgesetzten **Ein- und Ausfahrtbereich** kann von der endgültigen Lage her im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Entlang des südlichen Plangebietsrandes, entlang der Argenstraße wurde ein **Ein- und Ausfahrtverbot** festgesetzt.

Im Ausfahrtbereich auf die Argenstraße 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.

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

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom biswerden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am erfolgt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ vom bis

Plan aufgestellt am: 02.11.2023

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
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



Satzung der Gemeinde Kressbronn am Bodensee über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

Auf Grund von § 74 Absatz 1 und Absatz 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023, hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a.B. amfolgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ beschlossen:

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ deckungsgleich. Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 02. November 2023 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 Bestandteile

Bestandteile dieser Satzung sind die örtlichen Bauvorschriften mit:

1. Zeichnerischem Teil (Planzeichnung), in der Fassung vom 02.11.2023;
2. Örtliche Bauvorschriften, in der Fassung vom 02.11.2023.

§ 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

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Kressbronn a. B., den

Daniel Enzensperger
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 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.

Sichtbetonflächen und Holzschalungen sind nur in ihrer natürlichen Farbigkeit zulässig.

Grelle, leuchtende Fassaden-Farben und verspiegelte Glasflächen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Es sind gedeckte Farben zu verwenden.

1.2 Dachform / Dachgestaltung / Dachaufbauten

§ 74 (1) 1 LBO

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Photovoltaikanlagen

Diese sind in liegender oder aufgeständerter Ausführung auf den Flachdächern zulässig. Des Weiteren sind PV-Anlagen an der Fassade zulässig.

Die Bereiche von Dach-Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit einer extensiver Dachbegrünung zu realisieren.

Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen von Dachterrassen.

Zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung sollten niedrige gewählt werden, Moos-Sedum bis Gras-Kraut-

Pflanzengesellschaften, die langsam wachsen und im Sinne einer effizienten Solarnutzung die Module nicht verschatten.

1.3 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 versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 Werbeanlagen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Kressbronn über örtliche Bauvorschriften (Ortsbauvorschriftensatzung) - Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten - in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

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

Der erforderliche Stellplatzbedarf anderer Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.11.2023

Kressbronn am Bodensee, den

.....
Daniel Enzensperger Bürgermeister

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,15 ha, mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 193/1 und 193/17.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten vom Grundstück des EDEKA-Marktes, Flurstück Nr. 193/17
Im Süden durch die Argenstraße (K7705), Flurstück Nr.183,
Im Nordwesten durch das Flurstück Nr. 193/7.

1. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

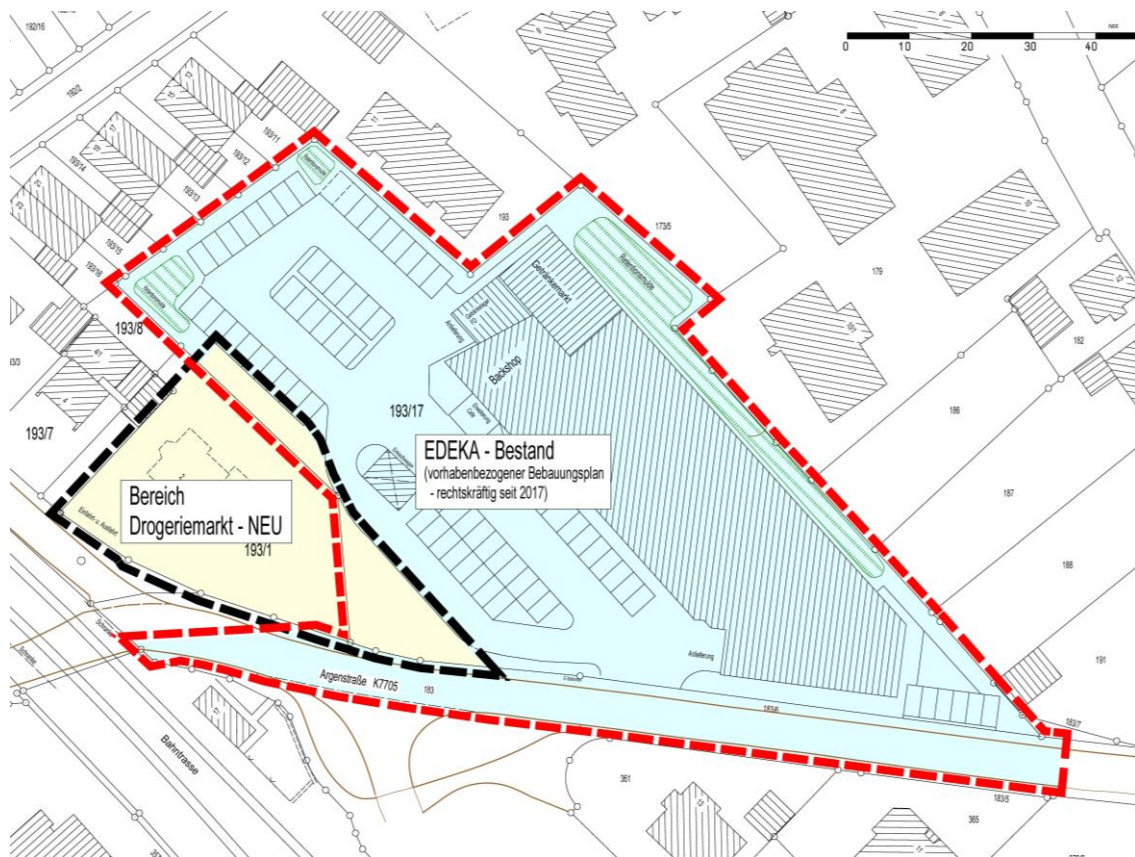
Das Grundstück liegt direkt nördlich des Bahnübergangs. Im Norden des Grundstücks schließt die Parkierungsfläche vom EDEKA an.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich teilweise im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstrasse Flst. Nr. 193/17 – EDEKA“, rechtskräftig seit 2017, als auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN 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 **Einfriedigungen** 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.

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

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom biswerden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am erfolgt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“ vom bis

Plan aufgestellt am: 02.11.2023

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
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

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Argenstraße Flst. Nr. 193/1 – Drogeriemarkt“

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 05.04.2023 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom bis
6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Kressbronn am Bodensee, den

.....
Daniel Enzensperger, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Kressbronn am Bodensee, den

.....
Daniel Enzensperger, Bürgermeister