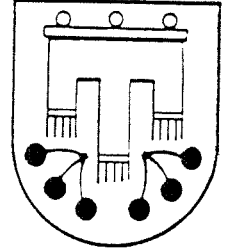


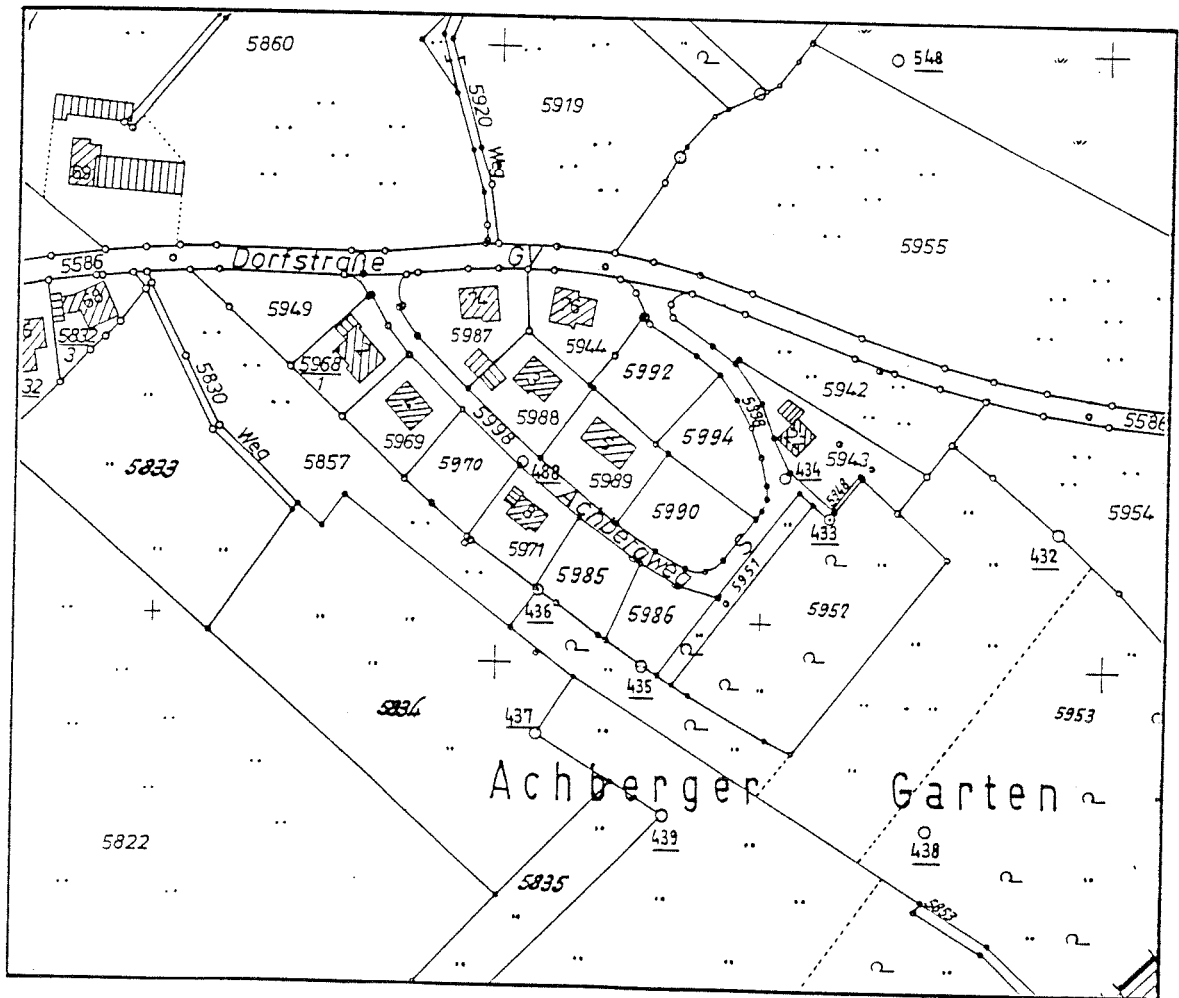
BEBAUUNGSPLAN

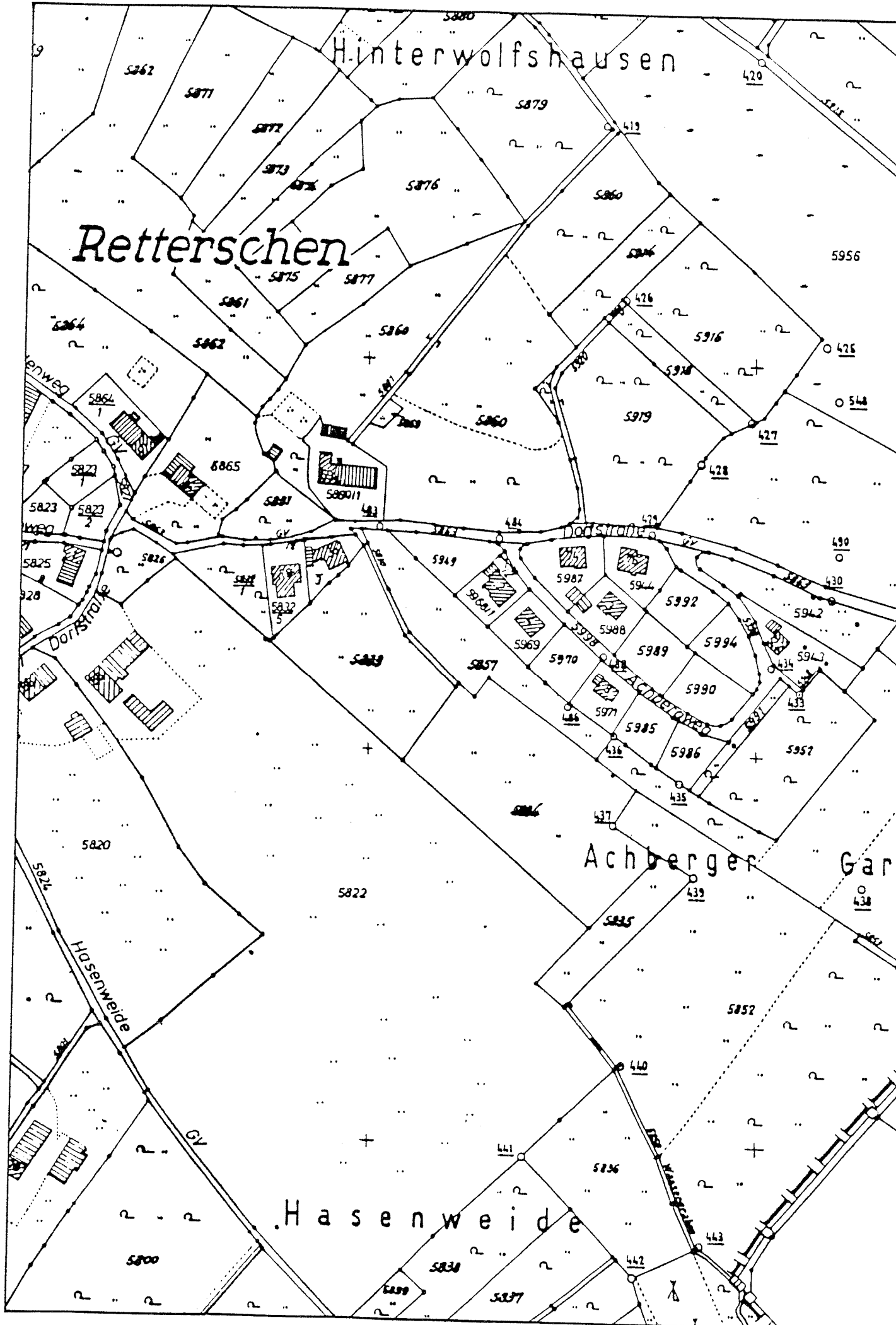
ACHBERGER-GARTEN III



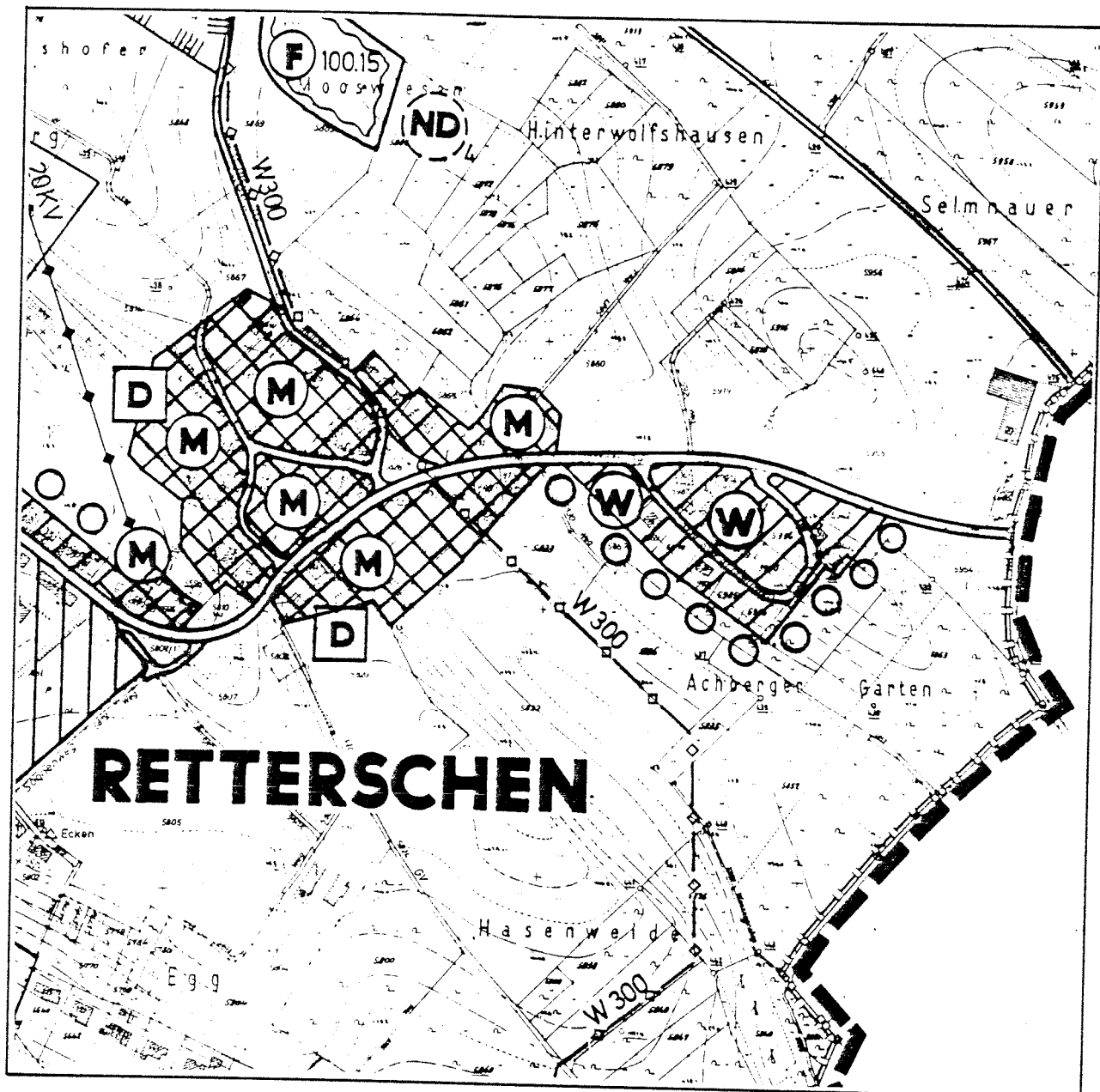
GDE. KRESSBRONN AM BODENSEE

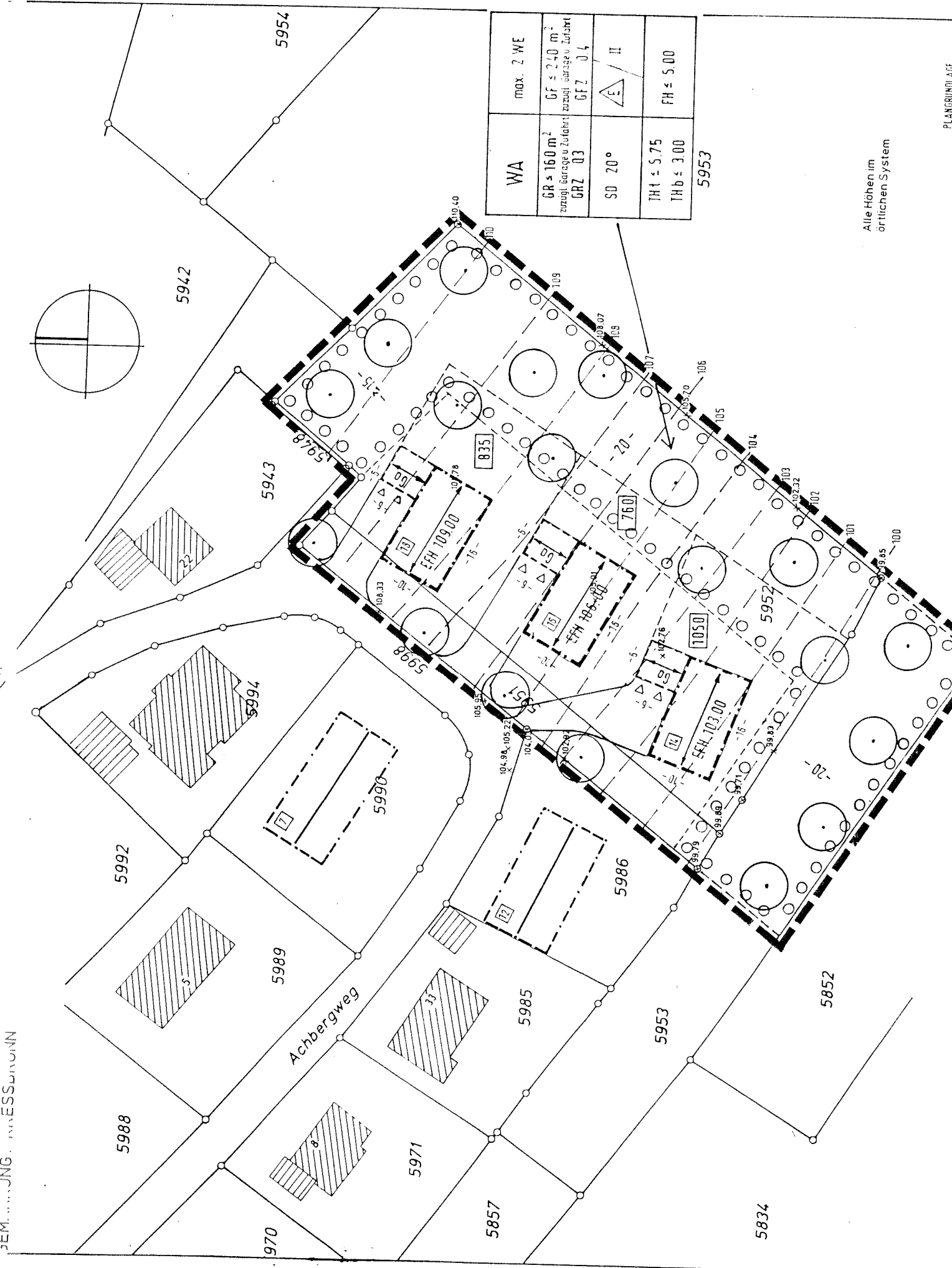
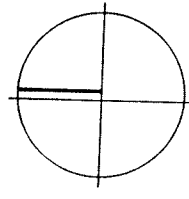
BODENSEEKREIS





AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN





WA	max. 2 WE
GR ≤ 160 m ² zuzugl. Garage u. Zufahrt GRZ 03	Gf ≤ 240 m ² zuzugl. Garage u. Zufahrt GFZ 04
SO 20°	△ E / II
THt ≤ 5.75 THb ≤ 3.00	FH ≤ 5.00

5953

Alle Höhen im örtlichen System

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

B E B A U U N G S P L A N " A C H B E R G E R - G A R T E N I I I "

G E M E I N D E K R E S S B R O N N A M B O D E N S E E / B O D E N S E E K R E I S

I R E C H T S G R U N D L A G E

- | | |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. vom 01.Juli 1987 |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. vom 27. Januar 1990 |
| 3. Landesbauordnung (LBO) für Bad.-Württ.
ergänzt | i.d.F. vom 28. November 1983
i.d.F. vom 01. April 1985 |
| 4. Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. vom 18. Dezember 1990 |

II P L A N U N G S R E C H T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet **WA** § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 4 (2) 2 BauNVO nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Größe der Grundfläche GR , der Geschoßfläche GF , der Geschoßflächenzahl GFZ und die Höhe der baulichen Anlage durch die Außenwand- und Firsthöhe (siehe Anlage 1).

Alle größenmäßigen Angaben sind Höchstwerte gemäß § 16 (4) BauNVO.

Bei der Ermittlung der Geschosßfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß (Gartengeschoß bzw. Hanggeschoß), einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 (3) BauNVO ganz mitzurechnen.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

3.1. Es ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind gemäß Eintragung im Lageplan nur Einzelhäuser zugelassen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nicht zugelassen.

3.2. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von höchstens 30 m² kann gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden, soweit die Abstandsflächen eingehalten sind.

3.3. Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich aus der Hauptfirstrichtung bzw. parallel zu den Baugrenzen gemäß Eintragung im Lageplan.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

4.1. Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür eigens ausgewiesenen Flächen zugelassen.

4.2. Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe aus Holz oder verputztem Mauerwerk, Pergolen, überdachte Holzlegen und Gartenlauben können als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn die überbaute Grundfläche nicht mehr als 12 m² beträgt, und die bis Oberkante Dachhaut im Mittel gemessene Höhe das Höchstmass von 2.50 m nicht überschreitet. Eine bestimmte Dachneigung für die unter Pkt. 4.2 genannten Anlagen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

4.3. Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime sind grundsätzlich ausserhalb von Gebäuden nicht zugelassen.

4.4. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den eigens dafür im Lageplan ausgewiesenen Flächen zugelassen.

5. DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

Die im südöstlichen Bereich ausgewiesene Grünfläche ist bestimmt zur intensiven Ortsrandeingrünung.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB

Die nachfolgend aufgeführten Massnahmen stehen in Verbindung mit dem Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) 25.a BauGB und der Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) 25.b BauGB.

Die zur Ortsrandeingrünung ausgewiesene Fläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen vom Standort sind bis zu 2 m möglich. Für die Unterpflanzung mit Sträucher sind folgende Arten zugelassen : z.B. Haselnuß, Heckenkirsche, Liguster, Blutroter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Liguster, Schwarzer Hollunder.

Die Gestaltung der übrigen Freiflächen hat mit einheimischen Gehölzen zu erfolgen.

Entlang dem Achbergweg eingetragene Baumstandorte sind mit hochstämmigen Birnbäumen zu bepflanzen.

9. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlage richtet sich nach der Höhenlage der Erschließungsstraße und des vorhandenen Geländes. Diese wird für jedes einzelne Bauquartier im Bebauungsplan festgesetzt durch Eintrag der als Höchstgrenze festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe EFH, gemessen in Meter über Bezugspunkt 100.00 (siehe Lageplan). Bezugspunkt im Gebäude ist die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses (siehe Anlage 1).

Höhenabweichungen bis 0.50 Meter sind unter der Voraussetzung des § 31 (2) 3 BauGB im Einzelfall möglich.

Soweit im Lageplan Höhenangaben fehlen, wird die EFH im Rahmen der Baugenehmigung von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 73 (1) 1 LBO

1.1. Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer (Giebeldach) auszuführen. Dachneigung für Wohnhaus und Garage 20 Grad.

1.2. Dachvorsprünge sind allseitig mit mindestens 60 cm Überstand, bei Nebenanlagen mit mindestens 30 cm auszubilden.

Dachvorsprünge bis höchstens 1.0 m können als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden (siehe Anlage 1).

1.3. Dachaufbauten und Kniestock sind nicht zugelassen.

1.4. Die Dächer sind mit braunen, braunroten oder naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

1.5. Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden zu gestalten. Zur Fassadengliederung sind Außenwandverkleidungen nur in Holz zugelassen.

1.6. Garagentore sind nur in Holzverschalter Ausführung zugelassen.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 73 (1) 5 LBO

2.1. Einfriedungen

Sofern Grundstücke entlang des Achbergweges eingefriedet werden, sind nur Hecken und offene Einzäunungen aus Holz bis zu einer Höhe von max. 0.80 m zugelassen. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens 1.0 m hinter der Grundstücksgrenze anzuordnen. Der Hausvorbereich zwischen Garage, Stellplatz, Eingang und der Erschließungsstraße darf nicht eingefriedet oder abgeschränkt werden.

Sofern Drahtgeflechte oder Spanndrähte mit verwendet werden, sind diese in Heckenmitte anzuordnen und einzugrünen.

2.2. Stellplätze und Zufahrten

Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht vollständig wasserundurchlässig hergestellt werden.

2.3. Freiflächen

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Hauszugänge, der Garagenzufahrten und Stellplätze als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und zu unterhalten.

3. GEBÄUDEHÖHEN § 73 (1) 7 LBO

Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Außenwandhöhe, Firsthöhe und die Dachneigung bestimmt.

Die bergseitige Außenwandhöhe "THb" gemessen in Hausmitte an der Traufseite ist die Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschofußbodenhöhe der Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die talseitige Außenwandhöhe "THt" gemessen in Hausmitte an der Traufseite ist die Höhe zwischen der Oberkante Bodenplatte (Rohboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe "FH" gemessen unter dem First an der Giebelwand ist die Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschofußbodenhöhe der Rohdecke bis Oberkante Firstziegel (siehe Anlage 1).

HINWEISE

1. IMMISSIONEN infolge Landwirtschaft

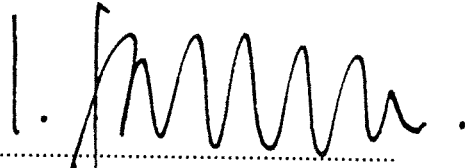
Angrenzend an das Plangebiet erstrecken sich Flächen für die Landwirtschaft. Es wird auf die zu erduldenen nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. das Ausbringen von Gülle oder das Versprühen von Pflanzenschutzmitteln.

2. HÖHENAUFNAHMEN

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien und Einzelhöhen sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen. Bei Widersprüchen oder Unstimmigkeiten der Inhalte im Bebauungsplan setzt die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde die erforderlichen Angaben fest.

Aufgestellt vom Planfertiger:

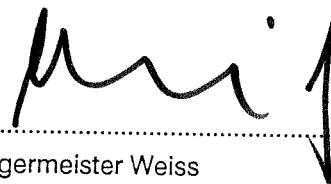
Kressbronn am 01.Juli 1991



Dipl.-Ing. Fakler
Architekturbüro Fakler-Binder

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 01.Juli 1991



Bürgermeister Weiss
Gemeinde Kressbronn

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan **ACHBERGER - GARTEN III** Gemeinde Kressbronn

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (3) BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das hierfür erforderliche öffentliche Interesse zur Aufstellung eines Bebauungsplans wird wie folgt begründet:

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen ist auch im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Gemeinde sehr restriktiv vorgenommen worden. Dies hat zur Folge, daß der bei der Gemeinde vorliegenden Nachfrage an Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser augenblicklich nicht entsprochen werden kann. Die in den letzten Jahren zur Bebauung erschlossenen Gebiete (Nunzenberg und Schöpfen) sind zwischenzeitlich alle von überwiegend einheimischen Mitbürgern bebaut worden. Das neueste Baugebiet in Berg mit ca. 20 Bauplätzen ist auf Grund der exponierten Lage für "Normalbürger" kaum erschwinglich. Aus diesem Grund ist die Gemeinde bemüht, Restflächen im Bereich geschlossener Bebauung oder am Rand von Siedlungsbereichen in der Art einer Ortsrand- Abrundung zu erschließen, um alle sich bietenden Möglichkeiten zu nutzen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit als Erweiterung bzw. Abrundung des Baugebietes "Achberger Garten" zu sehen.

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die vorliegende Ausweisung entspricht nicht parzellenscharf dem Flächennutzungsplan in seiner zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung. Nachdem es sich hier jedoch um eine städtebaulich vertretbare Abrundung des Ortsrandes und des bestehenden Bebauungsplanes handelt, kann die Erweiterung als aus dem Flächennutzung entwickelt begründet werden.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke Nr.5951 und Nr.5952 und ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden Flurstücke 5998, 5948 und 5953
- Im Osten Flurstück 5953
- Im Süden Flurstück 5953
- Im Westen Flurstück 5953 *5986*

4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Der Bebauungsplan stellt städtebaulich eine Abrundung des bestehenden angrenzenden Baugebietes "Achberger-Garten I" dar. Das Baugebiet ist gekennzeichnet durch eine eingeschossige Bauweise mit flachgeneigtem Dach. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das auf

Flurstück Nr.5943 stehende hochaufragende 2-geschossige Gebäude. Es handelt sich hierbei um ein altes, früher gänzlich alleinstehendes Gebäude (ehemals eine Hopfendarre). Der Bebauungsplan weist 3 zusätzliche Bauplätze aus, die sich in Art und Maß der bestehenden Bebauung des Baugebietes "Achbergergarten I " entsprechen. Auf Grund dieser Gegebenheit ist die Ausweisung einer Bebauung wie im Bebauungsplan festgesetzt unter landschaftlichen Gesichtspunkten unbedenklich. Der Bebauungsplan setzt aus städtebaulichen Gründen eine höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden fest. Von besonderer Bedeutung ist eine wirksame Eingrünung des östlichen Ortsrandes mit Obstbäumen

5. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die Erschließung ist durch die bestehenden Einrichtungen voll gesichert.

Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Das Plangebiet ist an die Abwasserkanalisation und die Trinkwasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

6. PLANUNGSSTATISTIK

- Bruttobaulandfläche	ca. 5 165 m2	100.00 %
- Nettobaulandfläche	ca. 4 577 m2	88.62 %
- Anzahl Gebäude		3 Gebäude

7. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen der Gemeinde außer den Planungskosten keine weiteren Aufwendungen.

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

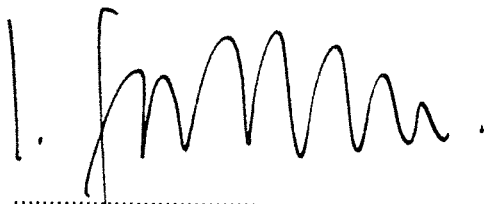
Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgen im Rahmen der Bauplatzzuweisung gemäß dem Bebauungsplanentwurf. Eine Umlegung nach § 45 BauGB ist nicht erforderlich, da das Plangebiet nur zwei Flurstücke umfaßt.

Aufgestellt vom Planfertiger:

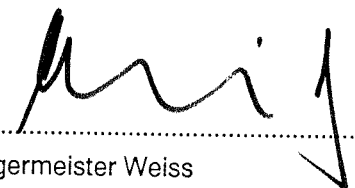
Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 07.Juli 1991

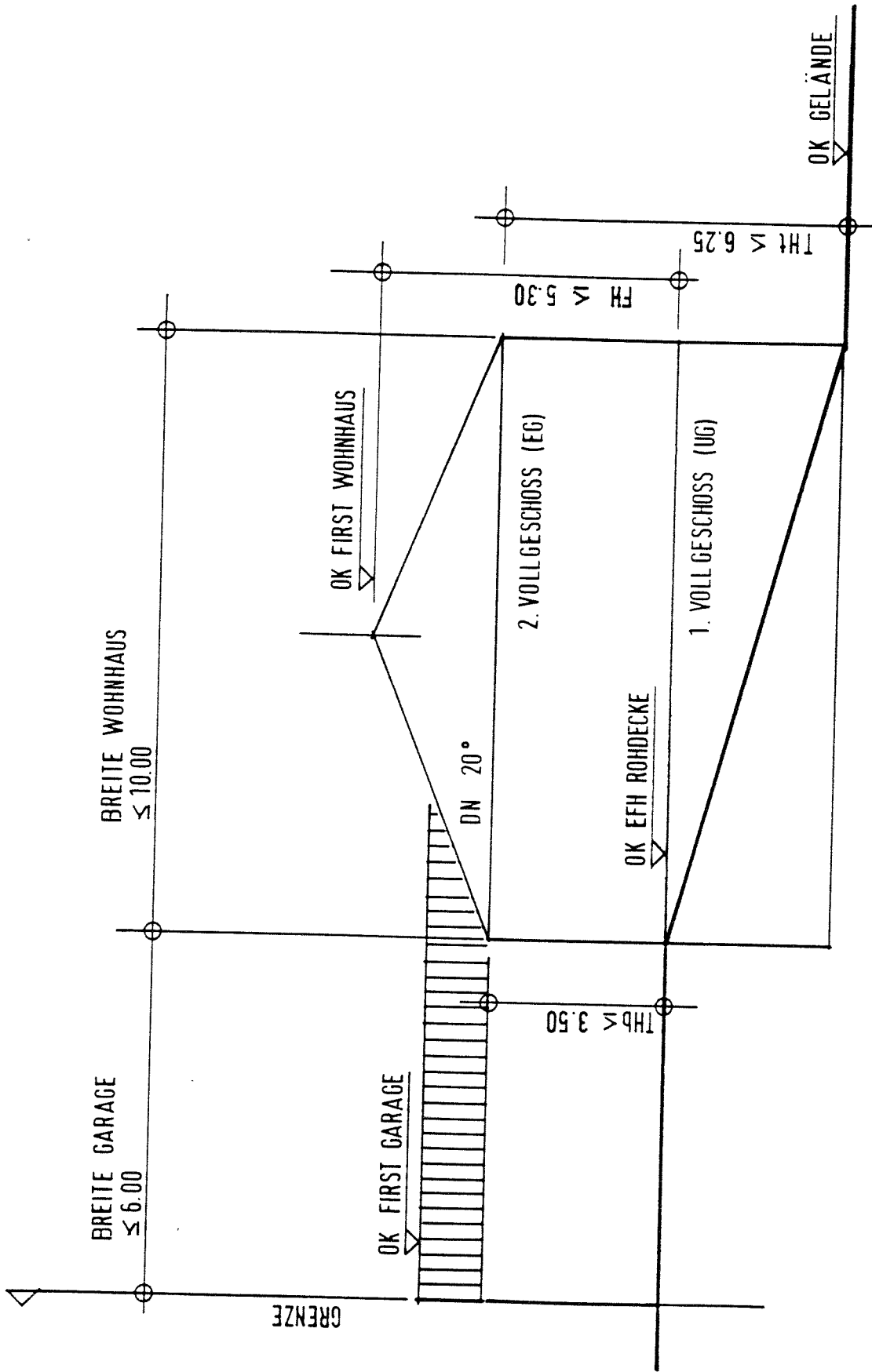
Kressbronn am 07.Juli 1991



.....
Dipl.-Ing. Fakler
Architekturbüro Fakler-Binder



.....
Bürgermeister Weiss
Gemeinde Kressbronn



BEBAUUNGSPLAN

'ACHBERGER GARTEN III'

721

RETTERSCHEN
GDE. KRESSBRONN
BODENSEE-KREIS

Angezeigt
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB
am 16.7.1992
Friedrichshafen, den
Landratsamt
Bodenseekreis



Fertigung	Architekt FAKLER-BINDER Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Planer SRL Hauptstraße 34 - Tel. 07543/6622 7993 KRESSBRONN am Bodensee	Zeichnungsverfasser Datum : 02.10.91
Anlage		
Blatt		
Zeichnungsbezeichnung RECHTSPLAN / LAGEPLAN		Größe 95 / 30 Maßstab 1 : 500 Ersatz für
		5 Zchg.Nr. Index

VERFAHRENSVERMERKE

nach BauGB vom 08.12.1986

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung

17.4.91

23.4.91

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung

29.7.-29.8.91

11.7.91

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB i. V. § 4 GO

2.10.91

Ausgefertigt:

Kressbronn, den 13.7.92



Bürgermeister

ANGEZEIGT 16.7.92 gem. § 11 Abs. 3 BauGB

Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Landratsamtes Nr. MA-621.41 Ve/AL 30.7.92

~~AUSGEFERTIGT~~

~~Kressbronn, den~~

~~Bürgermeister~~

RECHTSKRÄFTIG gem. § 12 BauGB
durch ortsübliche Bekanntmachung

13. August 1992

Kressbronn, den 13.8.92



Bürgermeister

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Fertigung mit der Originalfertigung
des Bebauungsplanes wird bestätigt.

Kressbronn, den

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2W0 MAX. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

GR 200 m² GRUNDFLÄCHE

GF 300 m² GESCHOSSFLÄCHE

AWH max. t ≤ 7.00 b ≤ 4.75 AUSSENWANDHÖHE MAXIMAL TALSEITIG BERGSEITIG

FH max. üb. AWH ≤ 2.00 FIRSHÖHE MAXIMAL ÜBER AUSSENWANDHÖHE

I ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE BAUGRENZE

E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

SD 20° DACHFORM (SATTELDACH) DACHNEIGUNG

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

SCHUTZ PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

BAUM PFLANZGEBOT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

SONSTIGE PLANZEICHEN

Ga PRIVATE GARAGEN / GARAZENZUFABRT

x 100.14 HÖHENLINIEN BESTAND HÖHENQUOTEN BESTAND

22 GEBÄUDE BESTAND GEBÄUDENUMMER BESTAND

1 HAUPTFIRSTRICHTUNG ORDNUNGSZAHL GEBÄUDE PLANUNG

5943 GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND FLURSTÜCKSNUMMER BESTAND

1000 GRUNDSTÜCKSGRENZE PLANUNG GRUNDSTÜCKSFLÄCHE CA.

-16- MASSANGABE BAUFENSTER

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
5	6
7	8

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRUNDFLÄCHE
- GESCHOSSFLÄCHE
- DACHFORM / DACHNEIGUNG
- BAUWEISE
- AUSSENWANDHÖHE MAXIMAL
- FIRSHÖHE MAXIMAL