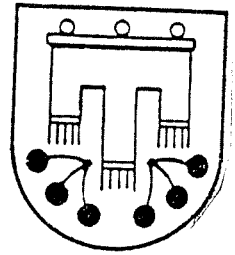
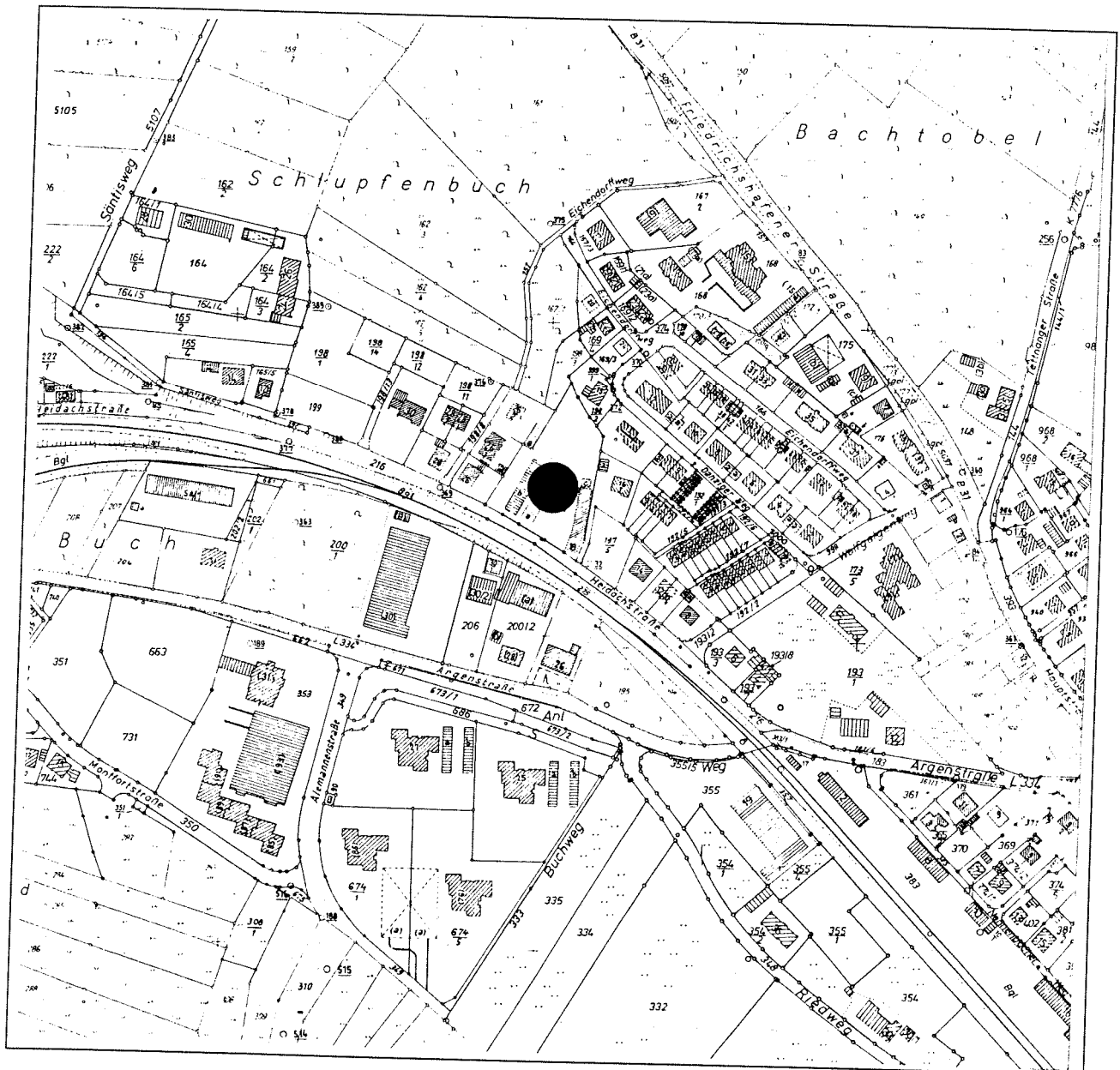


GDE. KRESSBRONN
BODENSEEKREIS

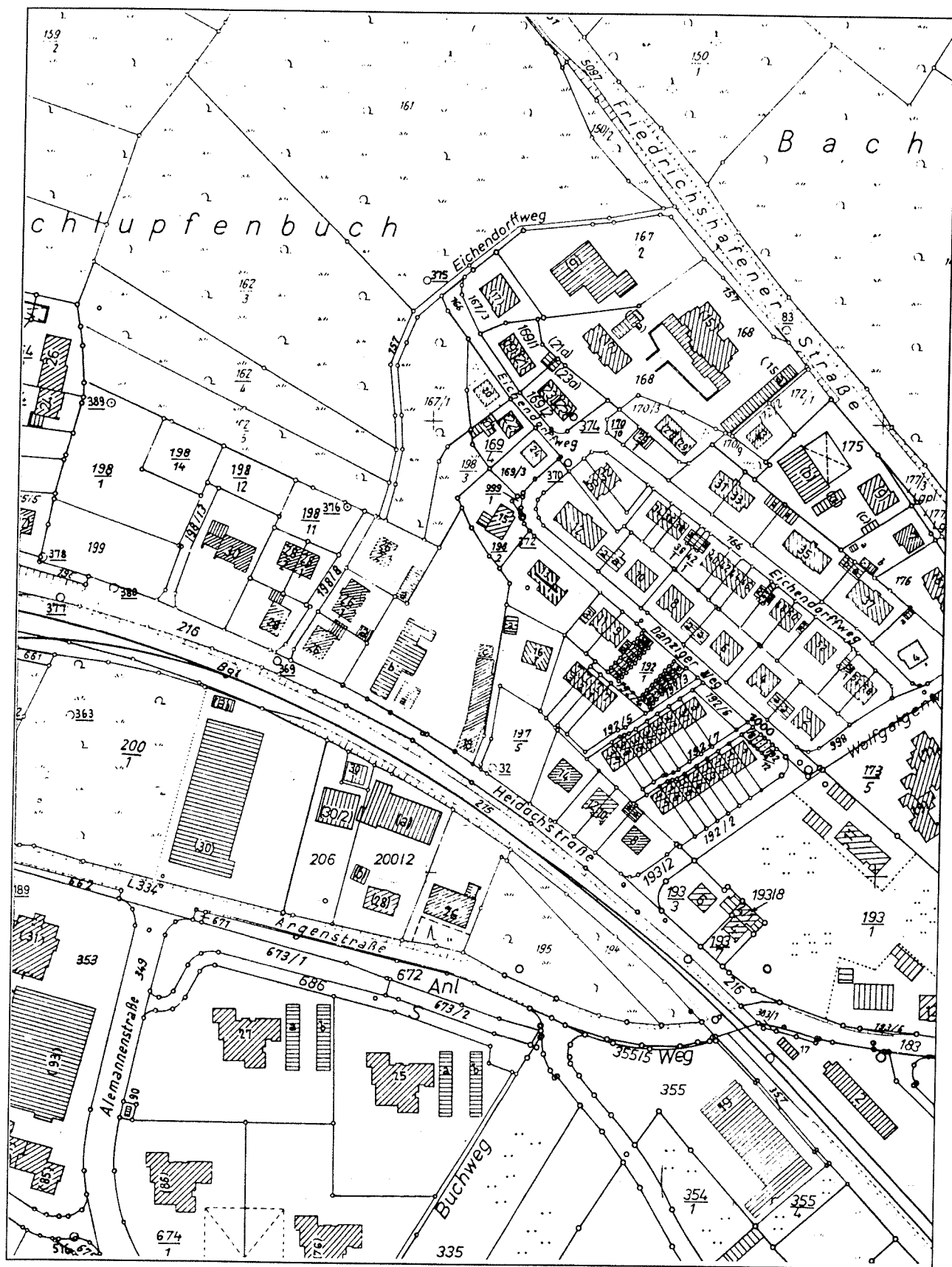


BEBAUUNGSPLAN
"ALTES BAUHOFGELÄNDE"



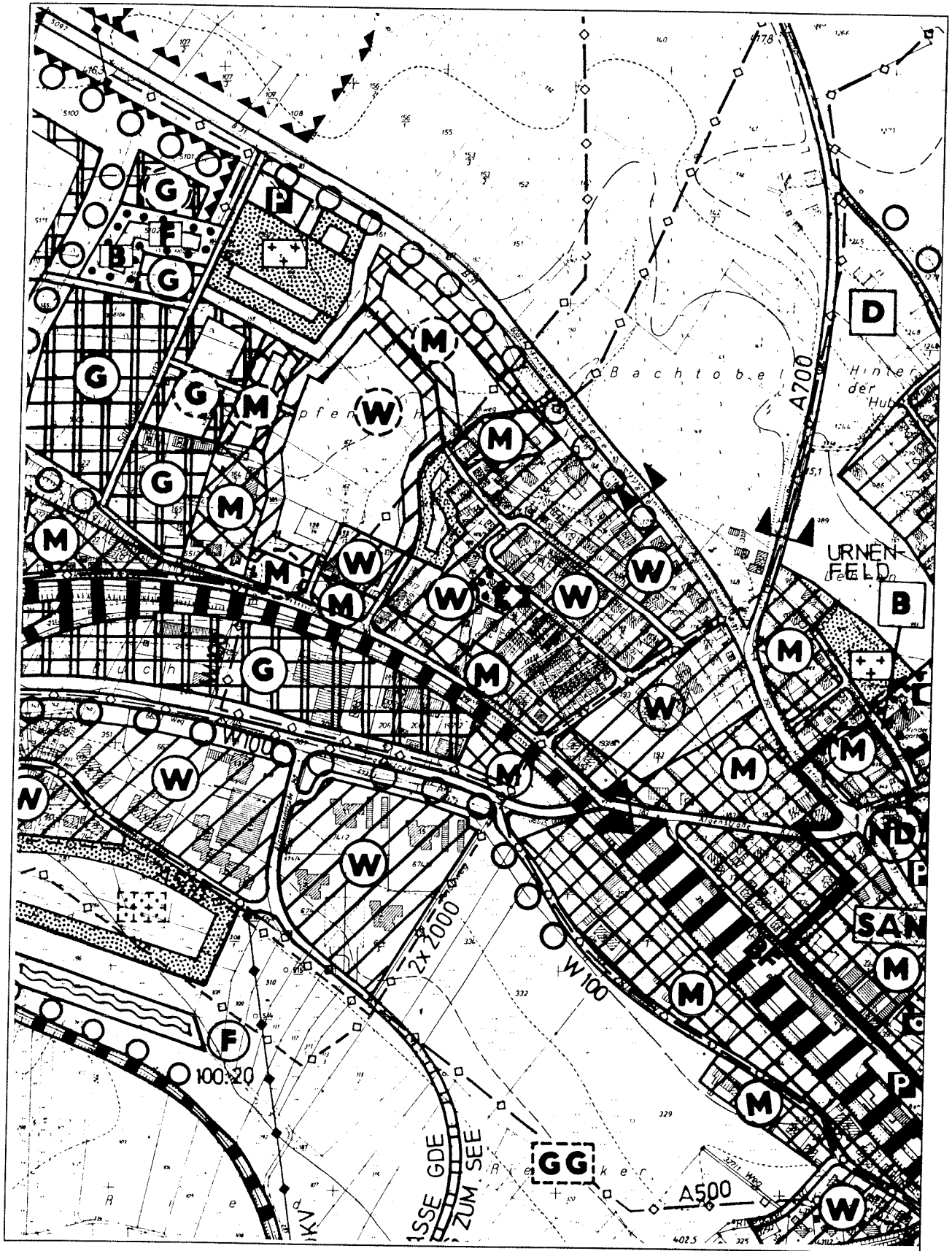
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Auszug aus der Flurkarte M 1: 2.500



ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Datei-Nr.: BP-91154

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 28. Februar 1996 (Lageplan Nr. 3 vom 28. Februar 1996) Verfahrensstand : Satzungsbeschluss

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan **"ALTES BAUHOFGELÄNDE"** FLST 198/15
Gemeinde Kressbronn am Bodensee / Bodenseekreis

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

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 Gemeinde hat im Jahre 1994 mit Fertigstellung des neuen Bauhofs im Gewerbegebiet Heidach den alten Standort an der Heidachstraße auf Flurstück 198/15 aufgelassen mit der Absicht, diese Flächen dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Um die vom Gemeinderat beschlossenen Planungsziele zu sichern und eine entsprechende Bindung für die sozialen Zwecke zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Erfordernis zur Durchführung des Verfahrens unter den Voraussetzungen des BauGB-MaßnahmenG im Interesse der Befriedigung eines dringenden Wohnbedarfs wird wie folgt begründet:

Die von der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplans beabsichtigte Erstellung von Wohnungen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbau gefördert werden, sind weder im vorhandenen Bestand, noch innerhalb bestehender Baumöglichkeiten oder im künftigen Baugebiet "Schlupfenbuch" zu befriedigen, da die hierfür erforderlichen Grundstücke kurzfristig nicht zur Verfügung stehen.

2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

In der Flächennutzungsplan-Fortschreibung ist das ausgewiesene Plangebiet im südlichen Bereich als gemischte Baufläche und im nördlichen Bereich überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Nachdem die Gemeinde im Planungsgebiet überwiegend Wohnungen zulassen will, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden, ist die Festsetzung dieser Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" begründet. Nachdem sowohl im "Allgemeinen Wohngebiet" als auch im "Mischgebiet" Wohngebäude zulässig sind, ist der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan ermöglicht vorrangig einen dringend erforderlichen Wohnbedarf einer sozial schwachen Bevölkerungsschicht zu befriedigen, somit die Wohnbedürfnisse zu verbessern und die Eigentumsbildung zu erleichtern. Desweiteren wird in diesem Bereich die unzulängliche städtebauliche Situation verbessert und das Ortsbild neu gestaltet.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfaßt lediglich das Flurstück Nr. 198/15. Das Flurstück ist im Eigentum der Gemeinde und öffentlich rechtlich erschlossen.

5. SITUATIONSANALYSE

Bevor die Gemeinde im Jahre 1973/74 das Grundstück erwarb, war hier ein Rohbauunternehmen mit seinem Bauhof angesiedelt. Nach Aufgabe des Betriebs nutzte die Gemeinde die vorhandenen Gebäude und Freiflächen für den eigenen Bauhof. In einem Teil der Gebäude waren zuletzt auch zusätzlich Aussiedler und Asylanten behelfsmäßig untergebracht.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist nördlich der Bahnlinie ausschließlich durch eine reine Wohnbebauung geprägt. Südlich der Bahnlinie sind einzelne Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus Zweifamilien- und Reihenhäuser in 2-geschossiger Bauweise mit Satteldach von 30-45 Grad Dachneigung. Im weiteren Umfeld befinden sich verschiedene Hochbauten bis zu 10 Vollgeschosse.

Das Gebiet wird im Süden tangiert von der innerörtlichen Erschließungsstraße ins Heidachgebiet und die vorbeiführende Eisenbahnlinie von Friedrichshafen-Lindau mit ca. 70 Zugfahrten/Tag in der Zeit zwischen 5.40 Uhr morgens und 23.50 Uhr abends, an Sonntagen erst ab 6.30 Uhr. Das südlich der Eisenbahnlinie angrenzende Gewerbegebiet stellt keine Lärmbelastung dar.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine 3-geschossige Bauweise mit 4 Gebäuden vor, die sich U-förmig um einen nach Westen geöffneten Freibereich gruppieren. Insgesamt sind 48 Wohneinheiten in unterschiedlicher Wohnungsgröße vorgesehen. Die Parkierung erfolgt mit 60 Stellplätzen überwiegend in einer Tiefgarage, weitere 17 Stellplätze sind oberirdisch angelegt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude erstreckt sich im Haus 4 bis zu ca. 5 Meter über die nördlich angrenzende Nachbarbebauung hinaus.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0.4 an seiner zulässigen Obergrenze nahezu ausgeschöpft. Diese hohe Ausnutzungsziffer rechtfertigt aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung von Garagen ausschließlich unterhalb der Geländoberfläche.

Obwohl diese hohen Ausnutzungsziffern die städtebaulichen Werte der Umgebungsbebauung teilweise überschreiten, hat der Gemeinderat sich entschlossen, bei der Gewichtung des Abwägungsmaterials das öffentliche Interesse an der Schaffung einer möglichst großen Zahl sozial förderungswürdiger Wohnungen höher zu bewerten, als die privaten Interessen der betroffenen Angrenzer.

7. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde Kressbronn.

Der Anschluß der ausgewiesenen Bebauung an die öffentliche Kanalisation ist gewährleistet.

8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 8 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans erkennbare Eingriff in Natur und Landschaft beschränkt sich auf den Bereich des Flurstücks Nr. 198/15 und ist als sehr gering einzustufen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, auf eine Bestandsanalyse im Rahmen eines Grünordnungsplans zu verzichten, jedoch in den planungsrechtlichen Festsetzungen ein Pflanzgebot bzw. eine Pflanzbindung aufzunehmen, das eine ortstypische Begrünung der privaten Freiflächen gewährleistet und ein Mindestmaß an Bodenversiegelung sicherstellt.

8.1 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG DES EINGRIFFS

Das Grundstück ist vegetationslos und war in großen Bereichen asphaltiert bzw. betoniert. Der übrige nicht versiegelte Freibereich war als Lagerfläche für Baumaterialien etc. in Gebrauch. Aus diesem Grund ist eine differenzierte Artenvielfalt nicht zu erkennen.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind Massnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs nicht gegeben. Im Gegenteil wird durch die Erstellung des Bebauungsplans die natur- und landschaftsräumliche Situation verbessert.

8.2 MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DES EINGRIFFS

Als Massnahme zur Minimierung des Eingriffs in die Natur sind im Bebauungsplan Festsetzungen formuliert, die eine Versiegelung des Bodens auf die durch bauliche Anlagen überbaubaren Flächen beschränken.

8.3 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS UND ERSATZLEISTUNGEN

Der Bebauungsplan weist Freiflächen mit Pflanzgebot bzw. -bindung aus und setzt Baumstandorte gemäß einer Artenliste fest. Desweiteren ist unbelastetes Oberflächenwasser einem angrenzenden Vorfluter zuzuführen.

9. PLANUNGSSTATISTIK

- Fläche Geltungsbereich	4.221,00	m2	100 %
- Überbaute Fläche mit Hochbauten	1.251,25	m2	30 %
-- Unterbaute Fläche mit Tiefgarage	1.455,75	m2	34 %
- Grundwasserverbaute Fläche insgesamt	2.707,00	m2	64 %
- Überbaute Fläche mit Stellplätzen	785,00	m2	19 %
- Verbleibende Grünfläche	2.232,25	m2	51 %

Anmerkung: Die verbleibende Grünfläche umfasst auch die erdüberdeckte begrünte Tiefgarage!

- Anzahl neuer Gebäude 4 Häuser mit insgesamt 48 Wohneinheiten

10. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Das Grundstück ist erschlossen. Weitere Erschließungsaufwendungen entfallen.

11. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Massnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Grundstück im Eigentum der Gemeinde befindet.

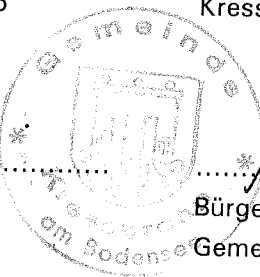
Aufgestellt vom Planfertiger:

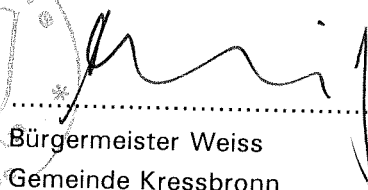
Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 28. Februar 1996

Kressbronn am 28. Februar 1996







Dipl.-Ing. Fakler
Architekturbüro Fakler-Binder

Bürgermeister Weiss
Gemeinde Kressbronn

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

BEBAUUNGSPLAN " ALTES BAUHOFGELÄNDE " FLST.NR. 198/15

GEMEINDE KRESSBRONN AM BODENSEE / BODENSEEKREIS

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|---|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)
zuletzt geändert | i.d.F. vom 01. Juli 1987
am 08. April 1994 |
| 2. Maßnahmengesetz zum Baugesetz
(BauGB - MaßnahmenG) | i.d.F. vom 28. April 1993 |
| 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
zuletzt geändert | i.d.F. vom 23. Januar 1990
am 12. April 1993 |
| 4. Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg | i.d.F. vom 08. August 1995 |
| 5. Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. vom 18. Dezember 1990 |

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet **WA** § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 4 (3) 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (3) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen mittels einer Höchstgrenze von Außenwand- und Firsthöhen.

Alle größenmäßigen Angaben sind Höchstwerte .

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 2 zu berechnen.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

3.1. Es ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

3.2. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

3.3. Ein Ueberschreiten der überbaubaren Grundstücksflächen durch Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden. Art und Maß der Überschreitung ist begrenzt auf den in § 5 (6) LBO aufgeführten Umfang.

3.4. Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich aus der Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von untergeordneten Gebäudeteilen z.B. von Widerkehren oder Dachgaupen sind zugelassen.

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Grundstücksflächen zugelassen.

Abstellplätze für Boote, nicht zugelassene Kraftfahrzeuge, Wohnwagen und Mobilheime sind im gesamten Geltungsbereich ausserhalb von allseitig geschlossenen Gebäuden nicht zugelassen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

Die Hofzufahrten und die Tiefgaragenabfahrt sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan dargestellt. Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen kann in Anpassung an die Freiflächengestaltung geringfügig abgeändert werden.

6. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 (1) 22 BauGB

Auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche ist mit Hinweis auf § 9 (2) LBO ein Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

Gemäß § 12 (4) BauNVO in Verbindung mit § 9 (3) BauGB sind Garagen nur in Form einer Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen.

7. PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG § 9 (1) 25 a und b BauGB

Die nachfolgenden Pflanzgebote schließen die Erhaltung der Pflanzung mit ein. Abgängige Pflanzen sind entsprechend wieder zu ersetzen.

7.1 Anpflanzung von Solitäräumen

Gemäß der Planeinzeichnung sind Bäume entsprechend der Pflanzliste Nr.1 und Nr.2 anzupflanzen. Auf der Tiefgarage sind gemäß der Planeinzeichnung geeignete flachwurzelnnde Laubbäume der Artenliste 2 zu pflanzen.

Hochwachsende Nadelbäume sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Die Pflanzung hat bis zu der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

7.2 Private Grünflächen mit besonderen grünordnerischen Festsetzungen

- Die nicht überbauten Freiflächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind einheitlich und zusammenhängend als gärtnerisch angelegte Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für die von der Tiefgarage unterbaute Freiflächen. Es sind nur Pflanzen der beiliegenden Pflanzliste zugelassen. Nadelgehölze wie z.B. Thuja etc. sind nicht zugelassen.
- Bei Hecken an den Grundstücksgrenzen dürfen max. 30% der Grundstückslinie bepflanzt werden. Ein Riegeleffekt ist zu vermeiden und nicht zugelassen. Neben den unter Punkt 7.1 genannten Baumarten sind nur Hecken- und Straucharten gemäß Pflanzliste Nr. 3 zugelassen.

7.3 Grundstückszufahrten, Hofflächen

Sämtliche Fußwege, Hofflächen, Stellplätze und deren Zufahrten mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt sind wasserdurchlässig auszuführen. Es sind folgende Beläge hierfür zugelassen:

- Schotterrasen
- wassergebundene Decke aus Brechsand
- Rasenpflaster (Fugenbreite mindestens 2 cm!)
- Rasengittersteine

8. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Festsetzung der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe gemäß Eintrag im Lageplan festgelegt. Die Angabe erfolgt im Neuen Höhensystem als absoluter Wert über Normalnull Meereshöhe.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) 1 LBO

1.1. Die Dächer sind mit einem symmetrischen Satteldach auszuführen. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Sofern die Dachneigung von Dachgauben nicht dem Hauptdach angepaßt werden kann, sind auch tonnengewölbte Dachformen zugelassen.

1.2. Dachvorsprünge sind an der Traufe mit mindestens 60 cm Überstand, am Giebel mit mindestens 50 cm auszubilden.

Dachvorsprünge bis höchstens 1.0 m können als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

1.3. Die Dächer sind einheitlich mit braun oder braunroten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Bei Dachgauben ist auch eine Blecheindeckung zugelassen.

1.4. Die Fassaden sind überwiegend als Putzfassaden zu gestalten. Zur Fassadengliederung sind Außenwandverkleidungen nur in Holz zugelassen.

2. GEBÄUDEHÖHEN § 74 (1) 1 LBO

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

Die Außenwandhöhe "AWH" ist die Höhe zwischen der Oberkante der festgelegten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe "FH" ist die Höhe zwischen der Oberkante der festgelegten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante Firstziegel.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 74 (1) 3 LBO

3.1. Einfriedungen

Sofern Grundstücke eingefriedet werden sollen, sind nur offene Einzäunungen aus Spanndrähten mit Holzpfosten oder senkrecht angeordnete Holzlattenzäune im Naturholzfarbton bis zu einer Höhe von max. 0.80 m zugelassen.

3.2. Stellplätze

Aneinander angrenzende Stellplätze sind einheitlich zu gestalten. Eine Abtrennung ist nicht zugelassen, weder untereinander, noch zur Erschließungsstraße hin. Die Stellplätze müssen allen Besuchern zur Verfügung stehen, eine einschränkende Beschilderung für einen bestimmten Personenkreis ist nicht zugelassen.

2.3. Abgrabungen vor Kellerfenster sind nicht zugelassen. Aufschüttungen von Terrassen sind großflächig im angrenzenden Gelände zu verziehen; die Übergänge sind weich auszuformen.

D. HINWEISE

1. IMMISSIONEN infolge Verkehrslärm

Am südlichen Rand des Bebauungsplangebiets verläuft die Bahnlinie von Friedrichshafen nach Lindau und die innerörtliche Erschließungsstraße ins Heidachgebiet. Es wird darauf hingewiesen, daß sich weder die Bundesbahnverwaltung noch die Gemeinde an den Kosten eventuell notwendiger aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen beteiligen wird.

Aus der Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes wird empfohlen, in allen Wohn- und Schlafräumen schallgedämmte Fenster einzubauen, sodaß Innenraumwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

2. KARTENGRUNDLAGE UND HÖHENAUFNAHMEN

Die im Lageplan dargestellten Einzelhöhen sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

3. BELANGE DES BODENSCHUTZES

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG). In beiliegenden Merkblättern sind die wichtigsten Bodenschutzbelange erläutert. Sie sollten dringend als Bestandteil der Baugenehmigungen aufgenommen werden. Den Bauherren ist jeweils eine Kopie des Merkblatts "Bodenschutz bei Bauarbeiten" auszuhändigen.

Um ungenehmigten Auffüllungen im Außenbereich vorzubeugen, ist die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe so angesetzt, daß möglichst wenig überschüssiger Erdaushub anfällt und dieser innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden kann. Möglichkeiten für die Entsorgung bzw. Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub sind vor Baubeginn aufzuzeigen.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind nur wasserdurchlässige Beläge zuzulassen. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (Gartenwege, Stellplätze u.ä.) ist soweit als möglich zu verzichten.

4. ALTSTANDORT-ERHEBUNG

Das Grundstück Nr. 198/15 ist aufgrund der früheren Nutzung gemäß dem Branchenkatalog zur Erhebung von Altstandorten der Landesanstalt für Umweltschutz als eingeschränkt altlastrelevant eingestuft und folglich in der Liste der Altstandorterhebung unter der Nummer 04420 als "Histe Typ B" eingetragen. Dies macht bei Nutzungsänderungen eine entsprechende Untersuchung erforderlich. Nachdem bereits im Zuge der Überbauung das nahezu gesamte Gelände bis in eine Tiefe von ca. 1.75-2.00 m restlos ausgebaggert und abtransportiert worden ist, dürfte kein Anlaß mehr zur Besorgnis gegeben sein, daß durch diesen Standort das Wohl der Allgemeinheit oder der künftigen Bewohner beeinträchtigt sein könnte. Vom Bauherrn ist jedoch der Nachweis zu erbringen, auf welche Deponie das Abbruch- und Aushubmaterial verbracht worden ist.

5. OBERFLÄCHENWASSER


Die Oberflächenwasser der Dachflächen mit insgesamt ca 1400 m² Oberfläche können dem nördlich am Plangebiet vorbeifließenden Vorfluter zugeführt werden. Eine Einleitung bedarf nach § 7 WHG in Verbindung mit § 2 und 3 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis.

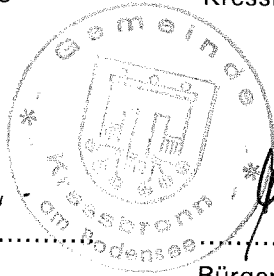
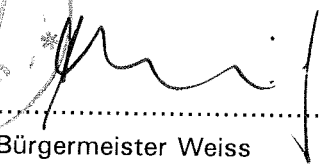
Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 28. Februar 1996

Kressbronn am 28. Februar 1996


Dipl.-Ing. Fakler
Architekturbüro Fakler-Binder



Bürgermeister Weiss
Gemeinde Kressbronn

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

PFLANZLISTE:

1. OBSTHOCHSTÄMME

Die Standorte der Bäume auf Privatgrundstücken können bis zu max. 3 m in Anpassung an die Grundstückszufahrten bei gleichbleibender Anzahl der Bäume verändert werden. Sie sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
Mindestgröße 3xv

Streuobst in allen bewährten Lokalsorten sowie:

Äpfel	Birnen
Baumanns ReINETTE	Bartholomäusbirne
Biesterfelder ReINETTE	Bodenseeschüttler
Brettacher	Gelbmöstler
Freiherr von Berlepsch	Gewürzluiken
Jakob Fischer (Oberländer)	Oberösterreich. Weinbirne
Kickacher (Ravensburger)	Schwäb. Wasserbirne
Martens Gravensteiner	Schweizer Wasserbirne
Rheinischer Bohnapfel	MaunzenGrüne Jagdbirne
Salemer Klosterapfel	
Glockenapfel	

HINWEIS:

Mindestpflanzgrößen Hochstämme 2-jährige Veredlung

2. EINHEIMISCHE LAUBBÄUME

Die Standorte der Bäume auf Privatgrundstücken können bis zu max. 3 m in Anpassung an die Grundstückszufahrten bei gleichbleibender Anzahl der Bäume verändert werden.

Mindestgröße 3 xv, Stammumfang 14/16

Bergahorn	Bergulme
Esche	Feldahorn
Hainbuche	Kastanie
Rotbuche	Sommerlinde
Spitzahorn	Stieleiche
Traubeneiche	Vogelbeere
Vogelkirsche	Walnußbaum
Winterlinde	

3. HECKEN UND STRÄUCHER

3.1 Heckenpflanzen, freiwachsend:

Feldahorn	Sauerdorn	Weißbuche
Felsenmispel	Weißdorn	Maiblumenstrauch
Rainweide	Mahonie	Fünffingerstrauch
Feuerdorn	Johannisbeere	Spierstrauch
Schneebeere		

3.2 Feld- und Heckengehölze

<i>Clematis vitalba</i>	gemeine Waldrebe
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldheckenkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes alpinum</i>	Bergjohannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix</i> in Arten	Weiden
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum</i> in Arten	Schneeball

HINWEIS:

Mindestpflanzgrößen für Heister	150/200 cm Höhe
Mindestpflanzgrößen für Sträucher	60/100 cm Höhe

3.3 Ziergehölze:

<i>Amelanchier lamarckii</i>	gemeine Felsenbirne
<i>Berberis</i> in Arten	Sauerdorn
<i>Buddleia</i> in Arten	Schmetterlingsstrauch
<i>Deutzia</i> in Arten	Deutzie
<i>Forsythia</i> in Arten	Forsythie
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Malus</i> in Arten	Zierapfel
<i>Philadelphus</i> in Arten	Pfeifenstrauch
<i>Pinus mugo mughus</i>	Krummholzkiefer
<i>Potentilla</i> in Arten	Fünffingerstrauch
<i>Prunus</i> in Arten	Zierkirsche
<i>Pyracantha</i> in Arten	Feuerdorn

Spiraea in Arten	Spierstrauch
Symphoricarpos in Arten	Schneebeere
Syringa in Arten	Flieder
Weigela in Arten	Weigelia
Wild-, Park- u. Strauchrosen	in Arten und Sorten

HINWEIS:

Mindestpflanzgrößen für Heister	150/200 cm Höhe
Mindestpflanzgrößen für Sträucher	60/100 cm Höhe

4. LAUBGEHÖLZE - VORGARTEN

Mindestgröße 3xv 10/12

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Kernobst

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus	Holunder

eingestreut:

Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Buxus in Sorten	Buchsbaumarten
Deutzia in Sorten	Beutzienarten
Forsythia in Sorten	Forsythienarten
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Magnolia in Sorten	Magnolienarten
Philadelphus in Sorten	Gartenjasminarten
Syringa in Sorten	Fliederarten
Strauchrosen in Sorten	
Weigelia in Sorten	Weigelianarten

5. LAUBGEHÖLZE FÜR DIE GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Punus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6. STAUDEN

Zur Unterpflanzung und Gestaltung wird die Anpflanzung von Wildstauden empfohlen:

flächig:

Anemone sylvestris	Waldwindröschen
Geranium macr. "Spessart"	Storchschnabel
Hedera helix	Efeu
Lathyrus vernus	Frühlingsplatterbse
Lithospermum purpureum caeruleum	Steinsame
Tiarella cordifolia	Schaumblüte
Vinca minor	Immergrün u.a.

höhere Stauden:

Aconitum napoellus	Eisenhut
Campanula persicifolia	Glockenblume
Crysanthemum leuc. "Maistern"	Wiesenmargarite
Deschampsia caespitosa	Waldschmiele
Linum perenne	Alpenlein
Malva alcea	Rosenpappel
Salvia pratense	Wiesensalbei u.a.

Daran sollten Sie denken

Böden sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen.
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Boden wird insbesondere verwendet als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Deponiefläche. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100000 Quadratmeter Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden die Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Bodenschutz ist nötig.

Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bebauungsplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.

Bodenschutz nützt den Bewohnern.

Wenn Sie einige Regeln und Tips beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie leisten aktive Mithilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen Ihr Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz gerne zur Verfügung.

Das sollten Sie beachten

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem, nicht schmierendem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Oberboden (sog. Humoser Mutterboden) und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o. ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muß sinnvoll wiederverwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde oder die Bodenbörse an Ihrem Landratsamt.

Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Liefertanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

Das sollten Sie vermeiden

Bodenverdichtung durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, daß nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.

Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmittel, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hoch gefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.

Torf zur Bodenverbesserung.

Verzichten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.

Überdüngung: Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

722

BEBAUUNGSPLAN

"ALTES BAUHOFGELAENDE"

GEMEINDE KRESSBRONN

BODENSEEKRIS

<p>FAKLER – BINDER Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Planer SRL Bodanstrasse 14 Telefon 07543/96070 Fax 6124 88079 KRESSBRONN AM BODENSEE</p>	<table><tr><td>Fa</td><td>28.02.96</td><td>3</td></tr><tr><td>Fa</td><td>18.01.96</td><td>2</td></tr><tr><td>Fa</td><td>14.09.95</td><td>1</td></tr><tr><td>BEARB.</td><td>DATUM</td><td>ZCHG.NR.</td></tr></table>	Fa	28.02.96	3	Fa	18.01.96	2	Fa	14.09.95	1	BEARB.	DATUM	ZCHG.NR.
Fa	28.02.96	3											
Fa	18.01.96	2											
Fa	14.09.95	1											
BEARB.	DATUM	ZCHG.NR.											
<p>LAGEPLAN vom 28.Februar 1996 Masstab 1 : 500</p>	<p>PLAN-NR. 3 Proj.-Nr. 91.15.4</p>												

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs.1 BauGB am 19.07.1995
Ortsübliche Bekanntmachung am 27.07.1995

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs.1 BauGB

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 16.10.1995 bis 02.11.1995
Ortsübliche Bekanntmachung am 28.09.1995

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB i.V. § 4 GO am 28.02.1996

Kressbronn am 1.7. April 1996



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

ANGEZEIGT gem. § 11 Abs.3 BauGB

Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Landratsamtes Nr.

BESTÄTIGUNG gem. § 11 Abs.3 BauGB

durch Landratsamt Bodenseekreis

AUSGEFERTIGT

Kressbronn am 1.7. April 1996



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

INKRAFTTRETUNG gem. § 12 BauGB am 25.04.96

durch Bekanntmachung vom 25.04.96

Kressbronn am

.....
Bürgermeister

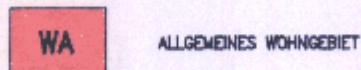
ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung dieser Fertigung mit der Originalfertigung
des Bebauungsplanes wird bestätigt.

Kressbronn am

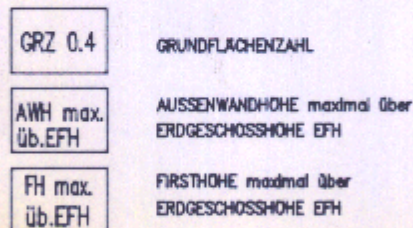
.....
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

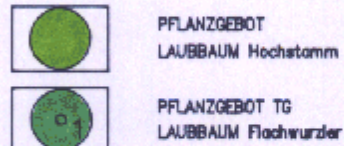
ART DER BAULICHEN NUTZUNG



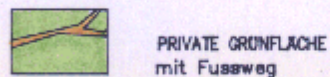
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



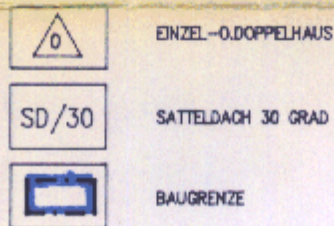
SCHUTZ- PFLEGE und ENTWICKLUNG der LANDSCHAFT



GRÜNFLÄCHEN



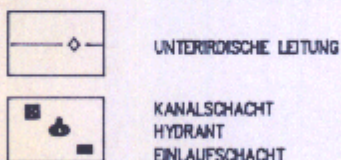
BAUWEISE



VERKEHRSFLÄCHEN



VER- und ENTSORGUNGSLEITUNGEN



SONSTIGE PLANZEICHEN

