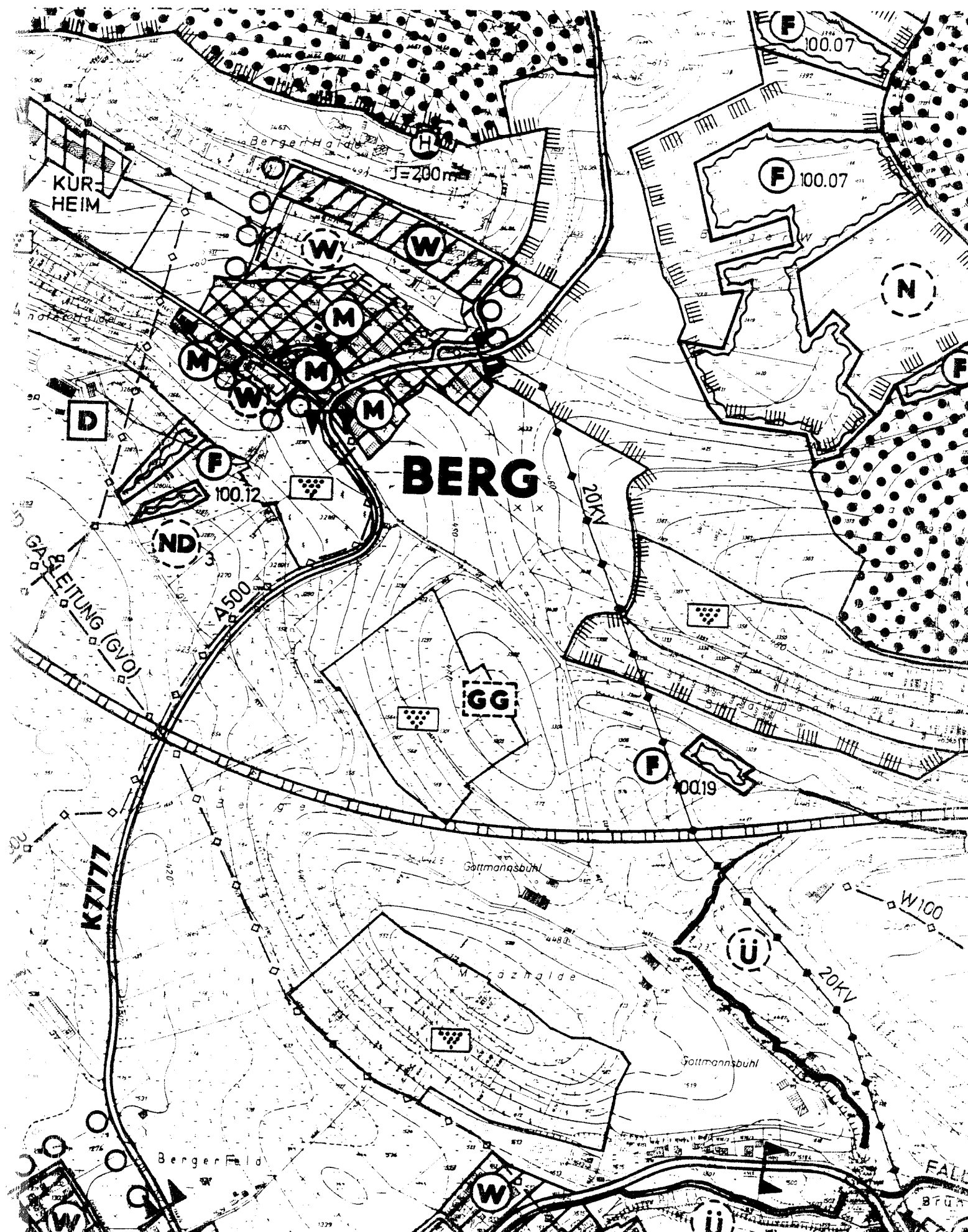


AUSZUG AUS DEM ENTWURF DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan **B E R G - M I T T E** / Gemeinde Kressbronn a.B.

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Bauleitpläne sind gem. § 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 des Bebauungsplanes "Berg-Mitte" wird wie folgt begründet:

Die Gemeinde Kressbronn a.B. hat sich zum Ziel gesetzt, auch in ihren Teilorten eine bauliche Entwicklung für die kommenden Jahre und Jahrzehnte zuzulassen, allerdings in sehr eingeschränkter Form und unter Berücksichtigung der Tatsache, daß hier nicht großflächige neue Baugebiete entstehen dürfen, die beispielsweise dann von überwiegend auswärtigen Bauplatzinteressenten belegt werden. Dies ist nicht im Interesse der Gemeinde .

Andererseits muß die Gemeinde bestrebt sein, auch in den Teilorten eine Eigenentwicklung zu ermöglichen, insbesondere für Bewohner der Teilorte selbst oder für Bauplatzinteressenten aus der Gemeinde, die seit vielen Jahren auf einen Bauplatz warten und ansonsten gezwungen sind, in auswärtige Gemeinden abzuwandern.

Desweiteren handelt es sich bei dem vorgesehenen Baugebiet überwiegend um landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen, die aufgrund der sehr steilen Hanglänge kaum bewirtschaftet werden können und für die Landwirtschaft nicht interessant sind. Das Gebiet liegt inmitten der bestehenden Bebauung im Ortsteil Berg. Eine Ausweitung ist weder nach Osten, noch nach Westen oder nach Süden vorgesehen, was die Grenzen des Bebauungsplanes deutlich machen.

Aus städtebaulicher Sicht stellt der Bebauungsplan ein Konzept dar, das die seit Jahren in diesem Bereich immer wieder gestellten Bauanfragen in erschließungsgerechter Form ordnet und versucht, den alten Teilort in Verbindung mit der bestehenden einzeiligen Bebauung im oberen Hangbereich in Einklang zu bringen.

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser Grundsatz ist beachtet worden, da im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen diese Fläche als Allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet schon bisher ausgewiesen war. Somit entspricht dieser Bebauungsplan-Entwurf voll dem Inhalt des Flächennutzungsplanes.

Die Grenzen des Bebauungsplangebietes sind so, daß eine Ausuferung oder Erweiterung des Baugebietes Berg künftig nicht mehr möglich ist. Eine Abrundung der Siedlung ist damit erreicht. Das heißt, wenn die Grundstücke, die dieser Bebauungsplan-Entwurf als Bauquartiere vorsieht, bebaut sind, kann eine weitere großflächige bauliche Entwicklung nicht mehr stattfinden. Man hat sich dann in Zukunft überwiegend auf noch bestehende Baulücken zu beschränken.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich umschließt die alte Ortslage und den nicht zur Rechtskraft gelangten Bebauungsplan-Entwurf "Berger Halde". Somit ist sichergestellt, daß städtebaulich der Gesamtbereich geordnet und überplant ist und insbesondere die Erschließung für die Zukunft gesichert wird.

Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfordert eine Umlegung nach § 45 BauGB, die als freiwillige Umlegung geplant ist.

4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Im Bereich der alten Ortslage ist die zusätzlich ausgewiesene Bebauung zwischen die vorhandene in lockerer Weise eingefügt. Dadurch soll die alte Bautradition fortgesetzt werden, die gekennzeichnet ist durch eine zufällige Anordnung von Gebäudestellung und Firstrichtung unter Erhaltung relativ großer Grünflächen.

Angestrebt wird eine Ausbildung der Baukörper in möglichst langgestreckter Rechteckform in Anlehnung an die typische ländliche Bautradition im östlichen Bodenseekreis. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Gestaltungsfibel "Bauen auf dem Land" hingewiesen, die vom Landratsamt Bodenseekreis herausgegeben worden ist.

Im Hangbereich ist diese vorgenannte Bautradition, was die Stellung der Gebäude anbetrifft, nur teilweise durchführbar. Hier wird auf vorhandene Höhenlinien im Steilhang und auf möglichst unveränderten Geländeverlauf Rücksicht genommen. Das bedeutet eine 1-zeilige Aufreihung von Gebäuden, die lediglich durch eine Staffelung in der Festsetzung unterschiedlicher Erdgeschoßfußbodenhöhen belebt wird.

Eine besondere Bedeutung kommt hier den Garagen als Hang- bzw. Tiefgaragen zu. Diese sind aufgrund der Hangsituation größtenteils nicht mehr in die Gebäude integrierbar.

Die als WA ausgewiesene bestehende Bauzeile im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ist auf Grund der exponierten Lage besonders eng gefassten Festsetzungen unterworfen. Es ist Absicht des Bebauungsplanes, in diesem Bereich keine über den augenblicklichen Bestand hinaus wesentliche baulichen Veränderungen zu ermöglichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen eingeschränkt. Dies entspricht sowohl städtebaulichen als auch grünordnungsplanerischen Zielsetzungen. Durch eine Reduzierung von Wohnungen in Gebäuden kann die erforderliche Anzahl von Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze und Garagen eingeschränkt werden, was den Grünflächenanteil begünstigt.

5. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Das Plangebiet wird durch eine neu projektierte Wohnstraße erschlossen, deren Anbindung im östlichen Bereich an die Landstraße K 7777 erfolgt, wobei der Anschluß bereits hergestellt ist und im westlichen Bereich an die Gemeindeverbindungsstraße GV 3254.

Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Der Teilort "Berg" ist an die Abwasserkanalisation und an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

6. PLANUNGSSTATISTIK

- Bruttobaulandfläche	ca.47200 m2
- Verkehrsfläche	ca.4020 m2
- Grünflächen	ca.650 m2
- Nettobaulandfläche	ca.42530 m2
- Anzahl zusätzl. Gebäude	17 Gebäude

7. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Siehe Berechnung des Ingenieurbüros WASERMÜLLER vom 05.04.1989 im Anhang.

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

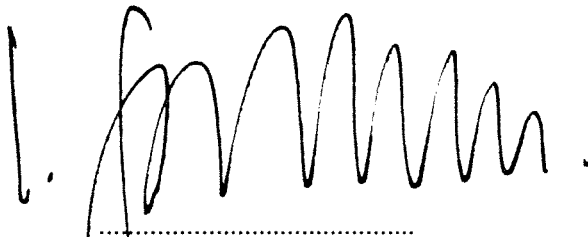
Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgen im Rahmen einer freiwilligen Umlegung nach § 45 BauGB.


Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn am 06.Oktober 1989

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 06.Oktober 1989


.....
Planer


.....
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB zum Bebauungsplan BERG - MITTE

RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. vom 01.Juli 1987 |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. vom 19.Dezember 1986 |
| 3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) | i.d.F. vom 28.November 1983 |
| 4. Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. vom 30.Juli |

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

- Im **WA** sind gem. § 1 (5) BauNVO Nutzungsarten nach § 4 (2) 2 BauNVO nicht zugelassen.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude ist gem. § 9 (1) 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten, bei Doppelhäuser auf eine Wohneinheit pro Gebäudehälfte begrenzt.

1.2 Dorfgebiet MD § 5 BauNVO

- Im **MD 1** sind gem. § 1 (5) BauNVO Nutzungsarten nach § 5 (2) 6 - 10 BauNVO nicht zugelassen.

- Im **MD 2** sind gem. § 1 (5) BauNVO nur Nutzungsarten nach § 5 (2) 3 und 5 BauNVO zugelassen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Größe der Grund- und Geschoßfläche und der Zahl der Vollgeschosse.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Bauweise

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

Gemäß Eintragung im Lageplan sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

3.2 Ein Überschreiten der Baugrenze von untergeordneten Bauteilen im Sinne des § 6 (4) Satz 6 LBO kann im Einzelfall ausnahmsweise gem. § 23 (3) BauNVO zugelassen werden, wenn dadurch die im Bebauungsplan ausgewiesene Grund- bzw. Geschoßfläche nicht überschritten wird und, das Einvernehmen der Gemeinde vorliegt.

3.3 Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich aus der Hauptfirstrichtung gem. Eintragung im Lageplan. Abweichungen von untergeordneten Gebäudeteilen können als Ausnahme zugelassen werden.

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.

Ausgenommen sind Teppichklopfstangen, Mülltonnenbehälter und Wäschetrockenspinnen, sowie Anlagen der Energieversorgung.

4.2 Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe, Pergolen, überdachte Holzlegen und Gartenlauben bis jeweils 2,20 m Höhe und max. 5,00 m Seitenlänge und einer überbauten Grundfläche bis max. 15 m² können ausnahmsweise gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn die Vorgartenzone davon unberührt bleibt und das Einverständnis der Gemeinde vorliegt.

Die Vorgartenzone ist der Bereich zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und dem Gebäude.

4.3 Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf der Erschließungsseite der Gebäude im Bereich der Hauszugänge können ausnahmsweise gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn das Einverständnis der Gemeinde vorliegt.

4.4 Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime kommen dem Begriff der Nebenanlage gleich. Diese sind grundsätzlich ausserhalb von Gebäuden nicht zugelassen.

4.5 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür eigens ausgewiesenen Flächen zugelassen.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen (Si) sind von allen Sichthindernissen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese im Bereich bis zu 2,50 m über Oberkante Fahrbahn keine Sichtbehinderung darstellen.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

Die im Lageplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dargestellten Flächen sind zugunsten der Anlieger bzw. des Ver- oder Entsorgungsträgers festgesetzt.

Diese Rechte sind sowohl durch Baulasten als auch durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

7. PFLANZGEBOT § 9 (1) 25 a BauGB

Gemäß der Zielsetzung des Grünordnungsplanes sind an den im Lageplan ausgewiesenen Stellen einheimische, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. In Ergänzung hierzu ist das Maß der Bepflanzungsdichte 1 Hochstamm pro angefangene 200 m² unbebaute Grundstücksfläche, im Bereich der festgesetzten Streuobstwiese 1 Hochstamm pro angefangene 100 m² ausgewiesene Fläche. Abweichungen im Umkreis von 3,0 m sind möglich. Die Mindestpflanzhöhe von Hochstämmen muß mindestens 3 - 3,50 m betragen. Die Bepflanzung muß gem. § 178 BauGB bei Schlußabnahme der baulichen Anlage erfolgt sein, spätestens jedoch vor Beginn der nächsten Vegetationsperiode.

8. ERHALTUNGSGEBOT § 9 (1) 25 b BauGB

Gemäß der Zielsetzung des Grünordnungsplanes sind die im Lageplan eingetragenen Bäume im Bestand und die festgesetzte Neupflanzung zu erhalten. Während der Bauzeit sind besondere Baumschutzmassnahmen gemäß DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" erforderlich. Auf Grund der Baumaßnahme eingegangene, als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume, sind durch Neupflanzung von 2 einheimischen Obstbäumen zu ersetzen.

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 noch nicht bebaute Bauquartier im Bebauungsplan festgesetzt durch Eintrag der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe EFH, gemessen in Meter über Normal-Null Meereshöhe (Neues Höhensystem). Bezugspunkt ist die Oberkante Rohdecke jenes Geschosses, das talseitig an das Gelände anschließt. Im übrigen siehe beiliegende Höhenschnitte zum Bebauungsplan zeichnerischer Teil.

Höhenabweichungen bis 0,5 Meter sind unter der Voraussetzung des § 31 (2) 3 BauGB im Einzelfall als Befreiung möglich.

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Die Dächer sind gemäß Eintragung im Lageplan als symmetrische Satteldächer bzw. Walmdächer auszuführen. Von der festgesetzten Dachneigung kann im Einzelfall um +2 Grad abgewichen werden. Sofern die Dachneigung von Garagen nicht dem Hauptdach angepaßt werden kann, beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 20 Grad. Ausnahmen bei Garagen in Form von Pultdächern, die an das Hauptgebäude angebaut sind, können im Einzelfall zugelassen werden.

1.2 Dachvorsprünge sind allseitig mit mindestens 50 cm Überstand auszubilden.

Dachvorsprünge können bis höchstens 1,0 m als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

1.3 Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Dachgauben sind in der nördlichsten oberen bereits bebauten Bauzeile der Flurstücke Nr. 3488/1 bis 3490 unzulässig.

Ansonsten sind bei Dachneigungen von 25-35 Grad nur Einzelgauben in Form von Dreiecks- oder Giebelgauben, bei Dachneigungen von 40-45 Grad zusätzlich zu vorgenannten Gauben auch SchlepPGAuben zugelassen.

Die Breite von Dachgauben ist auf maximal 2,00 Meter begrenzt. Die Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/3 der dazugehörenden Trauflänge betragen. Es ist ein Mindestabstand untereinander von 1 m, vom seitlichen Dachrand 2,5 m und vom First 1 m einzuhalten. Die Ansichtsfläche der Einzelgaube darf max. 2,0 m² betragen.

1.4 Die Dächer und Dachgauben sind mit braun bis braunroten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

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

Nebenanlagen, soweit sie zulässig sind, sind sinngemäß dem Hauptgebäude anzupassen. Diese können auch als Holzkonstruktion ausgeführt werden, sofern Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

1.6 Bei Doppelhäusern hat die Gestaltung von Dach, Dachaufbauten und Fassaden einschließlich der Art und Weise von Fenster- und ggf. Sprossenteilung einheitlich zu erfolgen.

Die verwendeten Baustoffe sind, sofern diese die Außengestaltung beeinflussen, einheitlich anzuwenden.

1.7 Hanggaragen sind grundsätzlich einheitlich zu gestalten und so auszubilden, daß diese vollständig in den Hang hineingebaut und mit Erdreich überdeckt und bepflanzt werden mit Ausnahme des Zufahrtsbereiches. Die sichtbar bleibende Attikazone über der Einfahrt ist mit einer max. 1 m hohen Betonbrüstung und überhängender Bepflanzung zu versehen. Die Attika ist mit mindestens 1 m Vorsprung über den Garagentoren vorzusehen. Die seitlich erforderlichen Stützmauern für die Zufahrten sind nur in dem Maße zugelassen, wie diese nach Fertigstellung der Böschung der Erschließungsstraße zur Abfangung des Geländeverlaufes erforderlich sind.

Umwehrungen der Absturzstellen im Bereich der Attika und der Stützmauern sind mind. 1.50 m von der Vorderkante ab gemessen zurückzusetzen und beidseitig mit Strauch- und Buschgruppen einzupflanzen.

Garagentore sind nur als holzverschaltete Tore zugelassen.

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

Die im Lageplan mit "E" gekennzeichneten Gebäude stellen eine erhaltenswerte ortsbildprägende Bausubstanz dar. Im Falle einer Renovierung, Modernisierung oder Erneuerung sind die Giebel- und Traufstellungen, die Art der Fassade und der Fassadenöffnungen, die Dachausbildung und weitere ortsbildprägenden Details zu erhalten bzw. wieder zu übernehmen.

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

3.1 Einfriedungen

Sofern Grundstücke entlang der Planstraße "Bergerhalde" eingefriedet werden sollen, sind nur Hecken und offene Einzäunungen aus Holz bis zu einer Höhe von max. 0.80 m zugelassen. Einfriedungen entlang dieser Straße sind mind. 0.75 m hinter der Grundstücksgrenze anzuordnen. Die Vorbereiche zwischen Garage, Stellplatz, Eingang und dieser Straße dürfen nicht eingefriedet oder abgeschrankt werden.

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

3.2 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze sind in Verbindung mit den Garageneinfahrten und Hauszugängen so zu gestalten, daß eine Gliederung der befestigten Flächen sichtbar wird. Aneinander angrenzende Garagenvorbereiche oder Stellplätze sind einheitlich zu gestalten. Eine Abtrennung ist weder untereinander, noch zur öffentlichen Straße zugelassen.

3.3 Freiflächen

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Garagenzufahrten und Stellplätze als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind für Pflanzungen grundsätzlich nur einheimische Arten zugelassen.

3.4 Oberflächenbeläge

Die Beläge von Stellplätzen, Garagenvorbereichen und sonstigen Zufahrten dürfen nicht vollständig wasserundurchlässig hergestellt werden. Folgende Oberflächenarten sind möglich: Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen und wassergebundene Decke.

3.5 Lagerplätze

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

3.6 Stützbauwerke für Böschungen

Abstützungen mit Betonmauern, Betonfertigteilen und Eisenbahnschwellen sind unzulässig. Zulässig sind z.B. Buschlagen, Drahtschotterkörper und Flechtbauwerke.

3.7 Begrünung der Fassaden

Die Süd- bzw. Südostseiten der Gebäude sind, soweit technisch möglich, zu begrünen.

4. GEBÄUDEHÖHEN § 73 (1) 7 LBO

Die Gebäudehöhen werden entweder durch die höchstzulässigen Außenwandhöhen und die Dachneigung bestimmt, oder durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) LBO. Bei Hangbebauung ist das unterste Geschoß, das talseitig in Erscheinung tritt dem Begriff des Vollgeschosses gleichzusetzen, auch wenn die Voraussetzungen nach § 2 (5) LBO nicht zutreffen sollten.

Die Außenwandhöhe wird nach § 6 (4) Satz 2 LBO bestimmt.

Die Außenwandhöhen dürfen talseitig max. 6.50 m und bergseitig max. 3.50 m über der Geländeoberfläche betragen, gemessen an den jeweiligen Gebäudeecken.

Als Geländeoberfläche gilt der vor der Baumaßnahme angetroffene Geländeverlauf im Bereich des geplanten Gebäudes. Gemäß § 6 (4) Satz 3 LBO ist zur Festlegung der Geländeoberfläche das vorhandene und das künftige Gelände entlang den Gebäudeseiten durch Schnitte und Ansichten nachzuweisen.

Sofern im Lageplan bei bestehenden Gebäuden Firsthöhen (F) und Traufhöhen (T) angegeben sind, gelten diese als Höchstmaß im Falle baulicher Veränderungen.

HINWEISE

1-IMMISSIONEN INFOLGE VERKEHRSTRASSEN

Das Wohngebiet ist durch die bestehende K 7777 und deren Verkehrslärm vorbelastet. Inwieweit durch die neu geplante Ortsumgehung der B 31 zusätzliche Immissionen auf das Baugebiet einwirken werden, kann zum augenblicklichen Zeitpunkt nicht ermittelt werden.

Weder die Straßenbaubehörde, der Straßenbaulastträger noch die Gemeinde können sich an den gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden beteiligen. Weitergehende Maßnahmen im Sinne des § 9 (1) 24 BauGB sind nicht vorgesehen.

2-IMMISSIONEN INFOLGE DER LANDWIRTSCHAFT

Westlich des Plangebietes erstrecken sich Flächen für die Landwirtschaft, desweiteren befinden sich im Plangebiet zwei Hofstellen von Vollerwerbsbetrieben.

Es wird auf die zu erduldenen nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. Pflanzenspritzung, Düngungen aller Art und Lärmbelastigungen durch Maschineneinsatz verschiedenster Geräte.

3-HÖHENAUFNAHMEN

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien im Neuen Höhensystem können nur näherungsweise die tatsächlichen Geländeverhältnisse wiedergeben. Die genauen Höhenangaben sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu erheben und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

Aus diesem Grund sind gemäß § 53 (2) LBO dem Baugesuch geeignete Schnittzeichnungen mit der Eintragung der geplanten Baumaßnahme in Verbindung mit dem vorgefundenen und geplanten Geländeverlauf beizufügen. In Zweifelsfällen ist gem. § 53 (3) der Nachweis über ein Lattengerüst zu führen.

Bei Widersprüchen oder Unstimmigkeiten der Lageplaninhalte des Bebauungsplanes setzt die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde die erforderlichen Angaben fest.

4-GESTALTUNGSHINWEISE

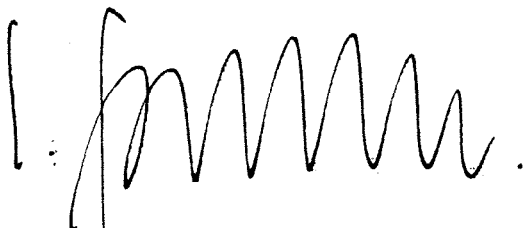
Dem Bauherrn und seinem Architekten wird als Planungs- und Gestaltungshilfe die vom Landratsamt Bodenseekreis herausgegebene "Gestaltungsfibel für das Bauen im Bodenseekreis" empfohlen.

Aufgestellt vom Planfertiger:


Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 06. Oktober 1989


Kressbronn am 06. Oktober 1989



 Planer



 Bürgermeister

<p>Angezeigt nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB am..... 24. 09. 1991</p> <p>Friedrichshafen, den 22. 10. 1991 Landratsamt Bodenseekreis</p> <p><i>Paul</i></p> 
--

BEBAUUNGSPLAN

BERG MITTE 723

GDE KRESSBRONN BODENSEEKREIS

Angezeigt
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB

am 24.09.1991

Friedrichshafen, den
22.10.1991
Landratsamt
Bodenseekreis



Paul

Fertigung
Anlage
Blatt

Architekt
FAKLER-BINDER Dipl.-Ing. TUJ
Freie Architekten + Planer SRL
Hauptstraße 34 Tel. 07543/8622
7993 KRESSBRONN am Bodensee

Datum : 15.11.89

Zeichnungsbezeichnung

RECHTSPLAN / LAGEPLAN

Größe

Maßstab 1:500

Tragwerk

200g/m²

11

VERFAHRENSVERMERKE

nach BauGB vom 08.12.1986

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	gem. § 2 Abs. 1 BauGB	05.03.1987
Ortsübliche Bekanntmachung		12.03.87
BÜRGERBETEILIGUNG	gem. § 3 Abs. 1 BauGB	30.06.1987
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	gem. § 3 Abs. 2 BauGB	03.04. - 03.05.1989
Ortsübliche Bekanntmachung		16.03.89
ÄNDERUNGSBESCHLUSS	GEMEINDERAT	06.07.1989
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	gem. § 3 Abs. 2 BauGB	v. 09.10.89 - 09.11.89
Ortsübliche Bekanntmachung		21.09.89
SATZUNGSBESCHLUSS	gem. § 10 BauGB i.V. § 4 GO	21.11.89

ausgefertigt

Kressbronn, den 16.02.90

ANGEZEIGT gem. § 11 Abs. 3 BauGB
Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Landratsamtes N. 621.41



[Handwritten signature]
Bürgermeister
22.11.91

~~AUSGEFERTIGT~~

Kressbronn, den

.....
Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG gem. § 12 BauGB
durch ortsübliche Bekanntmachung v. 21.11.91

Kressbronn, den 21.11.91

.....
Bürgermeister

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

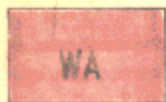
Kressbronn, den

.....

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV. vom 30.07.1981

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

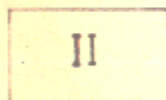


ALLGEMEINES WOHNGBIET

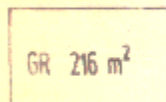


DORFGEBIET

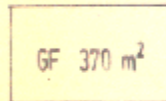
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



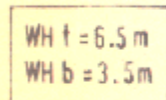
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HÖCHSTGRENZE



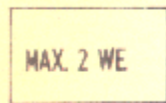
GRUNDFLÄCHE PRO BAUFELD
ALS HÖCHSTGRENZE



GESCHOSSFLÄCHE PRO BAUFELD
ALS HÖCHSTGRENZE



HÖHE BAULICHER ANLAGEN
WH = WANDHÖHE t = TALSEITIG
b = BERGSEITIG



ANZAHL DER WOHNHEITEN

BAUWEISE BAULINIE BAUGRENZE



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
ZULÄSSIG

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



BAUM ERHALT

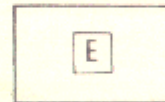


BAUM PFLANZGEBOT



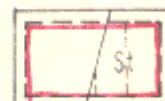
STREUOBSTWIESE PFLANZGEBOT

ERHALTUNG, DENKMALSCHUTZ UND STÄDTE BAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

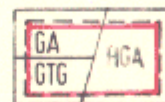


ERHALTENSWERTE BAUSUBSTANZ

SONSTIGE PLANZEICHEN



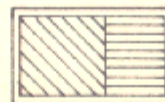
NEBENANLAGEN, PRIV. STELLFLÄCHEN



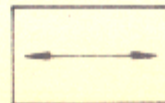
PRIVATE GARAGEN, HANGGARAGEN
GEMEINSCHAFTS-TIEFGARAGE



GARAGENZUFAHRT
HOFFLÄCHE



GEBÄUDE BESTAND



HAUPTFIRSTRICHTUNG

EFH 468.00

ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE
ROHBAU ZWINGEND

gr - fr - lr

GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT



BAUGRENZE



SICHTFLÄCHEN VON BEBAUUNG
FREIZUHALTEN

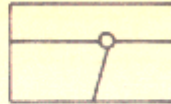
SD / WD
35° - 45°

DACHFORM SD = SATTELDACH
WD = WALMDACH
DACHNEIGUNG ZWINGEND



STÜTZMAUER UND
TREPPENANLAGE VORGESCHLAGEN

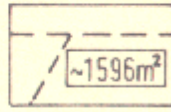
VERKEHRSFLÄCHEN



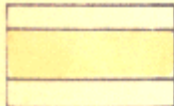
GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND



ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE



GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGESCHLAGEN
GRUNDSTÜCKSFÄHLE CIRCA



STRASSE

- 12 -

BAUFENSTERGRÖSSE IN METER

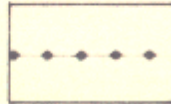


BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

3256
1

FLURSTÜCKSNUMMER BESTAND
ORDNUNGSZAHL

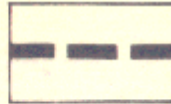
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNG

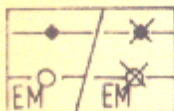


UMSPANNSTATION
ELEKTRISCH



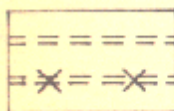
GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT- WASSERLEITUNGEN



20 KV FREILEITUNG / ABBRUCH
EM = ELEKTROMAST / ABBRUCH

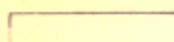
NUTZUNGSSCHABLONE



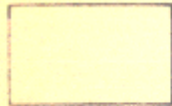
ABWASSERKANAL
KANAL VERLEGEN

1	2
3	4
5	6
7	8

GRÜNFLÄCHEN



FÜLLENDIAGRAMM



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



FÜLLSCHEMA

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3. GRUNDFLÄCHE
4. GESCHOSSFLÄCHE
5. DACHFORM / DACHNEIGUNG
6. BAUWEISE
7. HÖHE BAULICHER ANLAGEN
8. HÖHE BAULICHER ANLAGEN