

AUSFERTIGUNG !

Es wird bestätigt, dass dem Beschluss des Gemeinderates (21.04.2004) der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften je vom 21.04.2004 zugrunde lagen.

Kressbronn a.B., 28.04.2004

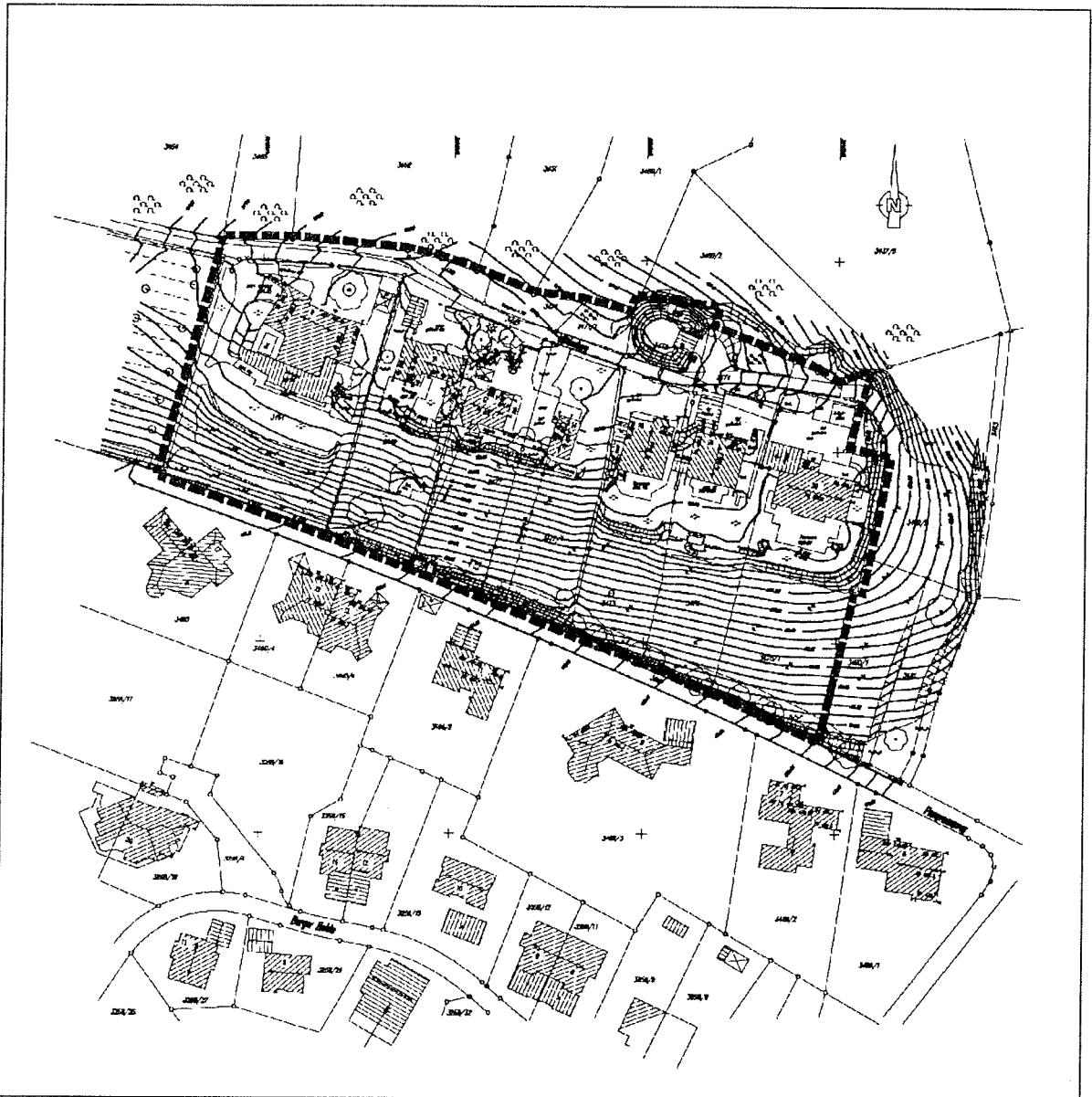
Weiß, Bürgermeister

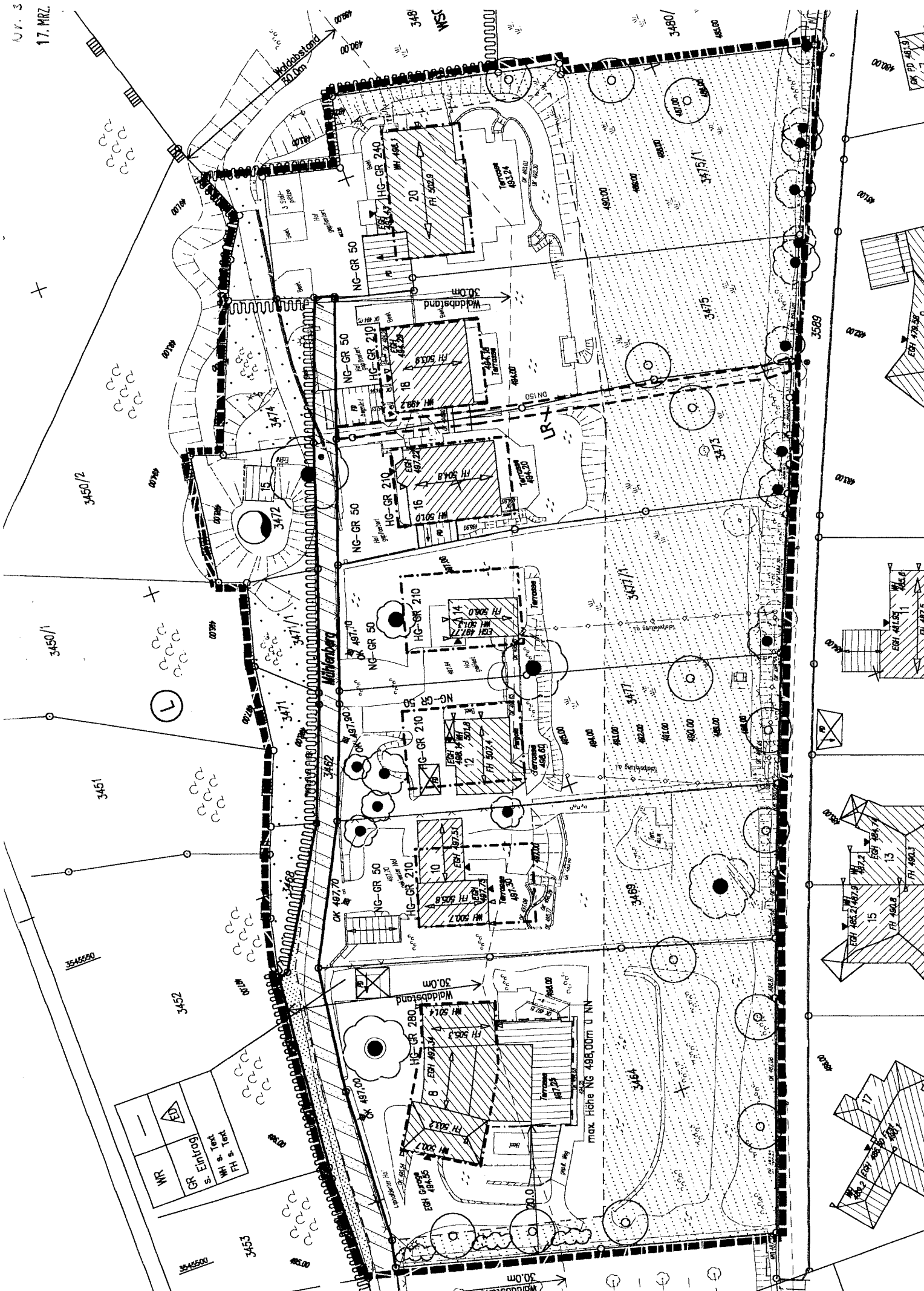
BEBAUUNGSPLAN " BERG - NORD "

GEMEINDE KRESSBRONN
BODENSEEKREIS

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE, ANLAGEN
BEGRÜNDUNG

gemäß Satzungsbeschluss vom 21.04.2004





NR.	Symbol
CR	□
EB	△
EH	○
EH s. Text	○
EH s. Text	○

max. Höhe NG 489,00m u. NN

Waldabstand
30,0m

Waldabstand
30,0m

Waldabstand
30,0m

Waldabstand
30,0m

Waldabstand
30,0m

Waldabstand
30,0m

Waldabstand
30,0m

Waldabstand
30,0m

Waldabstand
30,0m

Waldabstand
30,0m

Waldabstand
30,0m

BEBAUUNGSPLAN " BERG NORD "

GEMEINDE KRESSBRONN BODENSEEKRIS

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Lageplan Nr. 3.2 vom 21.04.2004
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise, Anlagen

INHALT

I.	BEBAUUNGSPLAN	2
	A. RECHTSGRUNDLAGEN	2
	B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
	C. HINWEISE	2
	D. ANLAGE / ARTENLISTEN	2
II.	BEGRÜNDUNG	2
	1. PLANGEBIET	2
	2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE DER PLANUNG	2
	3. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	2
	4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	2
	5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	2
	6. PLANUNGSSTATISTIK	2

I. BEBAUUNGSPLAN „BERG NORD“

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 27. 08. 1997
zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23. 01. 1990
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. 12. 1990
4. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 24. 07. 2000

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 **Reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude.
- 1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- 2.1 max. zulässige **Grundfläche** (HG-GR) der baulichen Anlagen (siehe Eintragungen für Hauptgebäude (HG) im Lageplan). Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO sind zulässig, wobei die Grundfläche von Nebengebäuden nicht mehr als 50 m² betragen darf.

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

gemäß § 18 BauNVO wird diese definiert durch die Festsetzung der max. Außenwandhöhe (WH) und der Firsthöhe (FH). Die im Lageplan eingetragenen Bestandshöhen (angegeben inm.ü.NN) gelten als max. zulässige Außenwandhöhen bzw. als max. zulässige Firsthöhen.

Für die Grundstücke Mühlenberg Nr. 8, 10, 12 und 14 ist die Außenwandhöhe WH begrenzt auf max. 4,5 m und die Firsthöhe FH auf max. 10,0 m über Oberkante bestehendem Gelände im Bereich der bergseitigen Grundstückszufahrt (siehe Anlage Schemaschnitt).

3. BAUWEISE gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und (2) BauNVO

- 3.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

4.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten **Baugrenzen**.

4.2 Die **Stellung der baulichen Anlagen** ergibt sich durch parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu den Baugrenzen.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

5.1 Bauliche **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sowie **Garagen** und **überdachte Stellplätze** (Carports) sind im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen nicht zulässig.

5.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Im Plangebiet sind **Abstellplätze** für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) 11 und 26 BauGB

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, siehe Lageplan.

7. GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) 15 BauGB

7.1 **Private Grünflächen** s. zeichnerische Festsetzungen im Lageplan.

8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB

8.1 Erhalt von Bäumen

Bäume sind, soweit sie als zu erhaltende Bäume im Lageplan gekennzeichnet sind, durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.

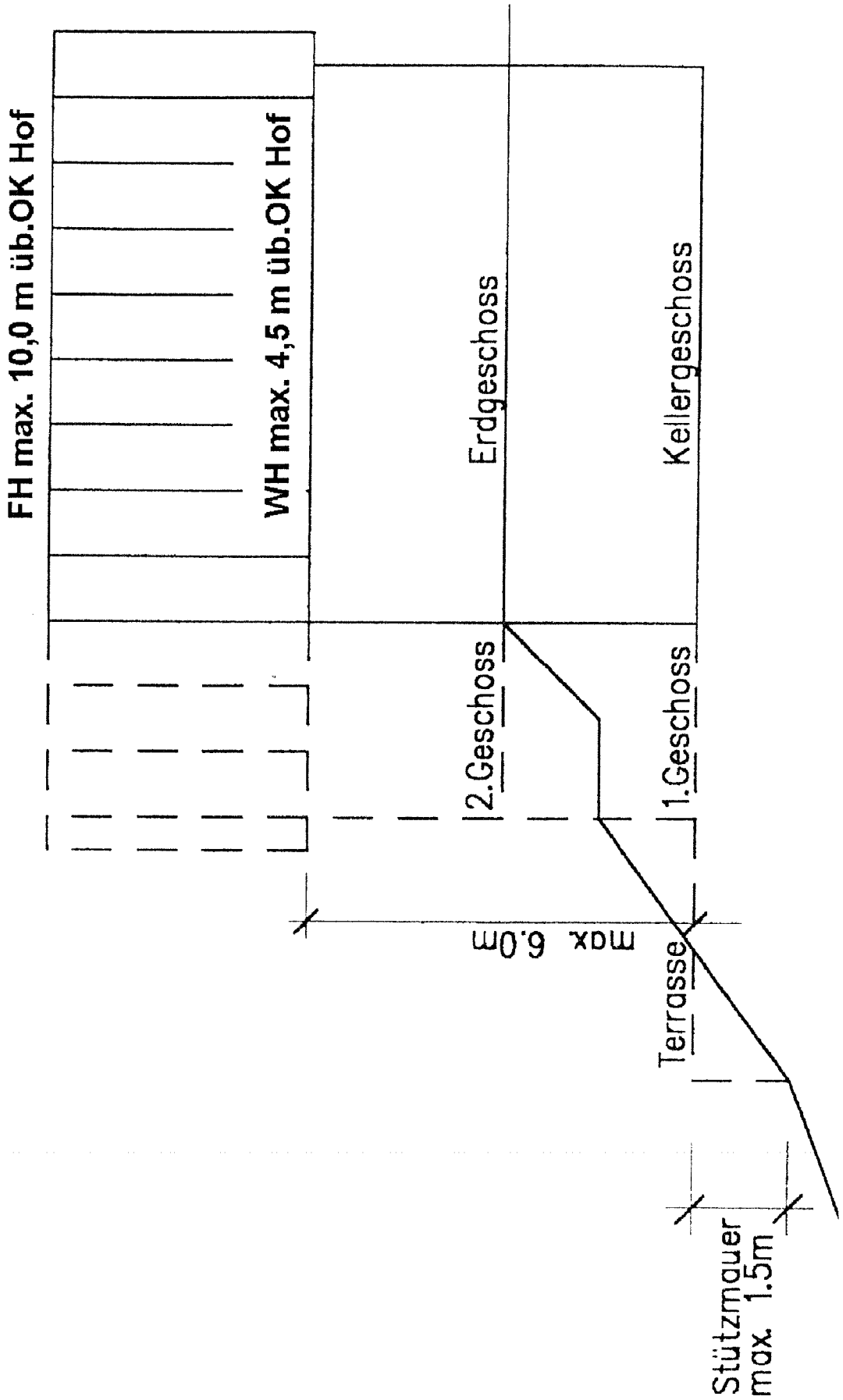
8.2 Pflanzgebote

An den zeichnerisch festgesetzten Orten sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 (s. Anlage) zu pflanzen. Anstatt je eines Baumes der Artenliste 1 können auch 2 Bäume der Artenlisten 2 und 3 gepflanzt werden. Vom gekennzeichneten Standort kann um bis zu 5 m abgewichen werden. Ihr Bestand ist durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen.

9. GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die im Lageplan mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind zugunsten der entsprechenden Ver- und Entsorgungsträger zu sichern. Die Rechte sind in Form einer Baulast zu sichern.

Anlage zu Pkt. 2.2 Abschnitt 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen



C. HINWEISE

1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Berg Nord“ erläßt die Gemeinde Kressbronn für das vorgenannte Plangebiet „Örtliche Bauvorschriften“ als gesonderte Satzung nach § 74 (1) LBO.

2. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES / TRINKWASSERSCHUTZ

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluß nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauerhafter Ableitung / Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.

Die Verlegung von Drainagen (Ringdrainagen, Flächendrainagen) mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist nicht erlaubt.

Nördlich des Mühlenbergweges befindet sich das Wasserschutzgebiet ‚Mühlenberg-Ettenberg‘ (LFU-Nr. 435/137). Die hierfür geltenden Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) der DVWG-Richtlinien W 101 (1992) und des VOM-VwV-WSG (November 1994) sind einzuhalten.

Hinsichtlich der Gewinnung von Erdwärme –für Heiz- und/oder Kühlanlagen- mittels Erdwärmesondenanlagen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Beim Bau müssen jedoch alle Vorschriften gemäß „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme durch Erdwärmesonden“ 3. Auflage, UVM 2001, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluß muß sicher verhindert werden.

Die Nutzung grundwasserführender Horizonte bedarf einer gesonderten hydrogeologischen Beurteilung.

3. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG

Derzeit läuft ein Verfahren zur Genehmigung sämtlicher Regenwasserbehandlungsanlagen für das gesamte Gemeindegebiet, einschließlich der Teilorte.

Vom Fachbüro für Abwassertechnik Fassnacht wurden hierzu umfangreiche Untersuchungen erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen wird derzeit mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Bodenseekreis endgültig abgeklärt. Es wird davon ausgegangen, daß das Ergebnis während des Bebauungsplanverfahrens ermittelt bzw. fertiggestellt ist.

4. DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen:

Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

5. BELANGE DES BODENSCHUTZES

- Altablagerungen

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für gefahrverdächtige Altablagerungen im Plangebiet vor. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen.

- Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 (2) BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen.

6. BAUGRUND

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es bestehen grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der Bodenstatik im Hangbereich. Für jedes Bauvorhaben wird zur Erfassung der besonderen Gründungserfordernisse und Hangsicherung eine Einzelbewertung (statischer Gesamtnachweis) empfohlen.

7. BELANGE DER FORSTWIRTSCHAFT

Die nördlich des Mühlenweges gelegenen Grundstücke werden forstlich genutzt. Gem. § 4 (3) LBO müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten zum Wald einen Abstand von 30 m einhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bezüglich der Brandgefahr (z.B. Funkenflug) keine Bedenken bestehen.

8. BELANGE DER VERSORGUNGSTRÄGER

Von unterirdisch geführten Versorgungsleitungen ist mit Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2.5 m einzuhalten (DIN 1998 und DIN 18 920).

9. DEFINITION DER GEBÄUDEHÖHEN

Die Außenwandhöhe *WH* wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe *FH* wird gemessen an Oberkante Dachfirst. Die Massangaben sind absolute Höhenangaben in Meter über Normal-Null.

10. GLIEDERUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN

Die Gliederung der Verkehrsflächen in Fahrflächen, Gehwege und Verkehrsgrünflächen ist noch unverbindlich. Diese kann in der Ausführungsplanung gemäß der technischen Erschließungsplanung noch geringfügige Änderungen erfahren.

Hinsichtlich der Gestaltung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß den Zeichen 325/326 StVO wird auf die rechtlichen Voraussetzungen hingewiesen. Es müssen vor allem die baulichen und sonstigen Voraussetzungen gemäß VwV-StVO zu den vorgenannten Zeichen geschaffen werden.

11. PLANFERTIGUNG

Für Bebauungsplan :

Dipl.-Ing.(TU) Fakler - Binder
Freie Architekten + Stadtplaner SRL
88079 Kressbronn am Bodensee
Bodanstraße 14 Tel. 07543 - 96070

Für den Grundlagenplan :

Marschall & Klingenstein
Ingenieurbüro f. Tiefbau und Vermessung
88 069 Tett nang
Eisenbahnstraße 3 Tel. 07542 – 5395 - 0

D. ANLAGE / ARTENLISTEN

Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen. Die Standortverhältnisse sind an Ort und Stelle zu erkunden und die Pflanzen danach auszuwählen.

Artenliste 1 großkronige Bäume

Straßenbäume, als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder als Hausbaum
Mindestpflanzgrößen 4xv. STU 18-20 cm / im Straßenraum mindestens 20-25 cm

Winter-Linde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
oder ähnliche	

Artenliste 2 kleinkronige Bäume

als Solitäre in Freiflächen oder als Hausbaum
Mindestqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand STU 10-12 cm
In flächenhaften Gehölzpflanzungen Heister 2 x v. 100-150

Feld-Ahorn	Acer campestre	Wildapfel	Malus communis
Birke	Betula pendula	Walnuß	Juglans regia
Hainbuche	Carpinus betulus	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Vogelkirsche	Prunus avium		
oder ähnliche			

Obsthochstämme siehe Artenliste 3

Artenliste 3 Obsthochstämme

Der Pflanzabstand sollte 10-15 m betragen. Es sind Obsthochstämme, Stammumfang 8-10 cm, Höhe 180-200 cm bevorzugt der folgenden landschaftsprägenden und standörtlich geeigneten Sorten zu wählen:

Äpfel

Bohnapfel
Bittenfelder
Gewürzluiken
Glockenapfel
Rosenapfel
Salemer Klosterapfel
Schwäbischer Maunzenapfel

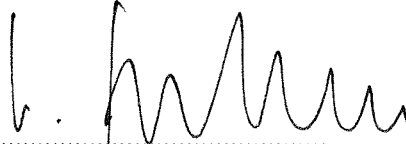
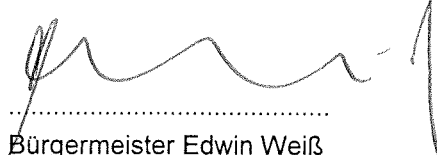
Birnen

Bayrische Weinbirne
Luxemburger Mostbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne
Grüne Jagdbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen

Die Bestandteile des Bebauungsplans sind der Lageplan Nr. 3.2 vom 17.03.2004, sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweise und Anlagen.
Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt vom Planfertiger:	Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn am 21.04.2004	Kressbronn am 21.04.2004
	
.....
Dipl.-Ing. Fakler-Binder Freie Architekten + Stadtplaner SRL	Bürgermeister Edwin Weiß Gemeinde Kressbronn

II. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "BERG NORD "

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

1. PLANGEBIET

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 3464, 3468, 3469, 3471, 3471/1, 3472, 3473, 3474, 3475, 3475/1, 3477, 3477/1 sowie das Teilflurstück Nr. 3462 (Mühlenberg) der Gemarkung Kressbronn. Es umfaßt eine Größe von ca. 1,44 ha.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Teilortes Berg an der Hangschulter des Mühlenbergs. Die Höhenlage des Plangebietes beträgt 478 bis 498 m ü.NN. Vor der Waldkulisse befinden sich in einer Zeile sieben Wohngebäude. Die ältesten beiden Gebäude stammen aus der Vorkriegszeit. Die ursprüngliche Splittersiedlung aus der Vorkriegszeit hat sich im Laufe der Jahre sukzessive verfestigt. Die südlich vorgelagerten Freiflächen sind im hausnahen Bereich als Ziergärten gestaltet. Die steileren Grundstücksteile nördlich des Panoramaweges stellen sich als Wiesenflächen dar mit teilweise lockeren Gehölzbeständen, die sich entlang der Stützmauer zum Panoramaweg verdichten. Nördlich des Mühlenbergwegs befindet sich ein Trinkwasser-Hochbehälter der Gemeinde Kressbronn. Für das südlich des Panoramawegs gelegene Baugebiet besteht der Bebauungsplan „Berg Mitte“. Dieser sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor mit Einzelbaufenstern für Einzel- und Doppelhäuser sowie einer südlich vorgelagerten Streuobstwiese mit einer Breite von 10 bis 40 m. Westlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivobst, Streuobstwiese) an das Plangebiet. An der Nordgrenze (Waldrand) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Seenplatte und Hügelland südlich der Argen" sowie das geplante Wasserschutzgebiet „Mühlenberg-Ettenberg“.



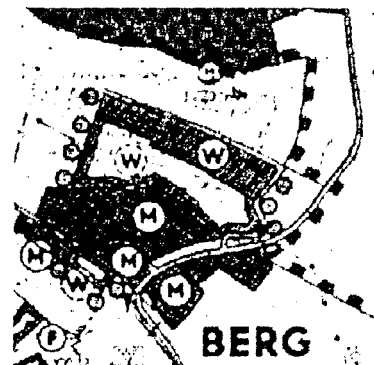
2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE DER PLANUNG

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist notwendig, um im Gebiet entsprechend den Zielen der Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung einschließlich der Erschließung und den grünordnerischen Belangen planungsrechtlich abzusichern. Mit Rücksicht auf die exponierte Lage in einem sensiblen Landschaftsraum steht die Bestandssicherung mit maßvoller Erweiterungsmöglichkeit der Gebäude und eine qualitätvolle Entwicklung der Freiräume im Vordergrund.

Die Regelungen des § 34 BauGB erlauben nur begrenzt die Steuerung einer langfristig verträglichen baulichen Entwicklung, da unterschiedliche Gebäudekubaturen bestehen und langfristig tendenziell die Möglichkeit ausgeschöpft wird, die Ausnutzungen sukzessive zu erhöhen. Gebäuden, die um beispielsweise 20 % über dem Bauvolumen der maßgeblichen Umgebungsbebauung liegen, kann die Genehmigung unter Umständen nicht verweigert werden. Das hat in der Vergangenheit bereits zu großen Baukörpern an der östlichen Hangschulter geführt, die angesichts der exponierten Lage das Ortsbild stark prägen. Ohne Bebauungsplan könnten auch diese Gebäude in Zukunft noch deutlich vergrößert werden.

3. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Eriskirch-Kressbronn-Langenargen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Bebauung am Mühlenberg (Bauzeile mit 7 Gebäuden) hat sich inzwischen zu einem Bebauungszusammenhang entwickelt, der nach § 34 BauGB beurteilt wird. Die südlich vorgelagerte Grünfläche nimmt zunehmend den Charakter von parkartigen Flächen an, die den großzügigen Wohngebäuden zugeordnet sind und den Blick ins Bodenseebecken freigehalten. Eine Festschreibung der bestehenden Bauzeile mit lediglich geringen Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand und Festschreibung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen als private Grünflächen kann bei großzügiger Betrachtung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der Verzicht auf eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist aus Sicht der Gemeinde auch aufgrund der geringen Fläche der Baulandausweisung vertretbar.



4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulichen Bestandssituation. Die südliche Plangebietsgrenze reicht bis an die Fläche des angrenzenden B-Plangebietes heran, um keine unbedachten Innenbereiche entstehen zu lassen.

Bebauung / Freiflächen

Entsprechend der bestehenden Nutzung ist ein Reines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten entsprechend des südlich des Panoramaweges gelegenen Allgemeinen Wohngebietes entspräche nicht den Erschließungsgegebenheiten. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der überbaubaren Flächen als max. zulässige Grundflächen sowie durch die Festsetzung der Bestandshöhen in ortstypischen Grenzen gehalten. Erweiterungsmöglichkeiten der Baukörper werden mit Rücksicht auf den Bestand soweit ermöglicht wie es die exponierte landschaftliche Lage erlaubt. Eine weitere Erhöhung der Gebäude soll aufgrund der besonders exponierte Hanglage verhindert werden. Damit wird ein ausreichender Rahmen für die Gebäudekubatur gesetzt und eine Einbindung der Baukörper in das bestehende Ortsbild gesichert.

Die Freifläche im südlichen Plangebiet bildet eine Grünzäsur zwischen der Bebauung „Berg Nord“ und „Berg Mitte“ und verhindert somit im steilsten Abschnitt des Hangs ein Zusammenwachsen der beiden Siedlungsflächen. Die private Grünfläche schließt im Osten an eine vorhandene Streuobstwiese an (schützenswerter Grünbestand im Übergang zum LSG), sichert im Westen den notwendigen Schutzabstand zur angrenzenden Intensivlandwirtschaft (Obstplantage) und gewährleistet eine Eingrünung des Siedlungsrandes entsprechend den Zielen des Landschaftsplans.

Verkehrerschließung

Die Grundstücke sind von Norden über den Mühlenberg erschlossen. Die Fahrbahnbreite ist mit 3 – 3,5 m für die vorhandenen 7 Wohnhäuser gerade ausreichend. Eine Andienung der südlich vorgelagerten Freifläche über die Panoramastraße ist aufgrund der vorhandenen Stützmauern und Böschungen nur teilweise möglich. Eine Änderung der Situation ist im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht vorgesehen, zumal hiermit empfindliche Eingriffe in den Grünbestand verbunden wären.

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Festsetzungen lassen keinen höheren Bebauungsgrad zu, als dieser bereits unter Anwendung des bestehenden Baurechts zulässig wäre. Ein Ausgleich bzw. Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 1a BauGB ist daher nicht erforderlich. Eine UVP-Pflicht bzw. Pflicht zur Vorprüfung gem. § 3 UVPG besteht nicht.

Als örtliche Ziele der Landschaftsplanung und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen können genannt werden:

- Erhalt des wertvollen Baumbestandes. Zusätzliche Baumpflanzungen können mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes mindern.
- Beschränkung der versiegelten Flächen auf das notwendigste Maß. Stellplätze usw. sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster) hergestellt werden. Durchlässigkeit ist notwendig, um Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushalts gering zu halten.

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung über das bestehende örtliche Netz ist gewährleistet. Das Wasserdargebot ist ausreichend vorhanden. Das Gebiet ist bezüglich des künftig anfallenden Schmutzwassers und der Müllentsorgung in die Gesamtplanung der Gemeinde aufgenommen.

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird seitens der EnBW sichergestellt.

Auswirkungen auf die Bodenordnung

Der Bebauungsplan erfordert nicht die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens.


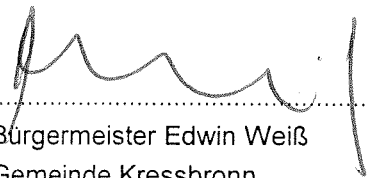
Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten.

6. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche Geltungsbereich (Bruttobauland)	1,4400 ha	100 %
Baulandfläche	0,7091 ha	50 %
Private Grünfläche	0,5581 ha	39 %
Wald	0,0749 ha	5 %
Öffentl.Versorgungsfläche	0,0340 ha	2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,0639 ha	4 %

Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt vom Planfertiger: Kressbronn am 21.04.2004	Gebilligt vom Gemeinderat: Kressbronn am 21.04.2004
	
..... Dipl.-Ing. Fakler-Binder Freie Architekten+Stadtplaner SRL Bürgermeister Edwin Weiß Gemeinde Kressbronn

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„BERG NORD“

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

gemäß Satzungsbeschluss vom 21.04.2004



Ö R T L I C H E
B A U V O R S C H R I F T E N

„BERG NORD“

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II. BEGRÜNDUNG

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl.S.617)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl.S. 760)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (Gbl.S.581)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Bei Doppelhäuser und Reihenhäuser ist festgesetzt:

- Baukörper, Fassaden und Dächer einschließlich der Art der Dachgauben von zusammengehörden Hauseinheiten sind in Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile sowie in Werkstoff und Farbe gestalterisch einheitlich auszuführen. Im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift besteht ein Doppelhaus aus zwei Hauseinheiten.
- Die Fenster nebeneinanderliegender Hauseinheiten müssen das gleiche Maßverhältnis aufweisen.
- Die Traufhöhen (Regenrinnen), die Lage der Fußpfetten und der Kniestöcke (Drempel) sowie die Dachvorsprünge, die First- und Geschoßhöhen und die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen unmittelbar angrenzender Hauseinheiten müssen in deren Abmessungen deckungsgleich sein.

1.2. Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 45 Grad Dachneigung auszuführen. Bei Nebengebäuden sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.3. Dachaufbauten

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Trauflänge der dazugehörenden Hauseinheit betragen.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN § 74 (1) 3 LBO

- 2.1 Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Pflasterbeläge mit versickerungsfähiger Fuge sind zugelassen.
- 2.2 Das Gelände talseitig vor den Gebäuden ist dergestalt anzuschütten, daß keine 3-geschossige Fassade entsteht (siehe Schema-Schnittzeichnung).
- 2.3 Stützmauern von Terrassen dürfen nicht höher als 1.50 m über Geländeoberkante herausragen und sind überwiegend einzugrünen.

II. BEGRÜNDUNG

1.- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 3464, 3468, 3469, 3471, 3471/1, 3472, 3473, 3474, 3475, 3475/1, 3477, 3477/1 sowie das Teilflurstück Nr. 3462 (Mühlenberg) der Gemarkung Kressbronn. Es umfaßt eine Größe von ca. 1,44 ha.

2. - ERFORDERNIS DER FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet liegt in einer exponierten Höhenlage mit großer Fernwirkung. Aus diesem Grund sind an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie an die Gestaltung der unbebauten Flächen Mindestanforderungen gestellt. Insbesondere soll verhindert werden, daß eine Bebauung auf Grund des steilen Hangs talseitig 3-geschossig in Erscheinung tritt.

3. - BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

3.1 - Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind erforderlich zur gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Landschaftsbild. Den Eigentümern soll mit den Festsetzungen ein gemeinsamer Rahmen für die jeweiligen Einzelbauaufgaben zur Verfügung gestellt werden.

Bei den aufgeführten Merkmalen wird Bezug genommen auf die ländliche Baustruktur des Ortes. In dem abgesteckten Rahmen ist genügend Freiraum für eine individuelle Gestaltung enthalten.

- Das äußere Erscheinungsbild von Doppelhäuser soll gestalterisch, architektonisch und auch konstruktiv einheitlich sein. Im Sinne des § 11 LBO sollen bauliche Anlagen so gestaltet werden, daß diese nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

3.2 - Die Gebote zur Gestaltung der privaten Freiflächen sowie zur Art von Terrassenanschüttungen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet.

- Um die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen. Die Begrenzung der -versiegelten Flächen erfolgt aus Umweltschutzgründen.

- Soweit Sitzterrassen bei höher gelegener Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe angeschüttet werden sollen, sind diese in die umgebende Gartengestaltung harmonisch einzufügen. Dies kann durch flache Anböschung oder durch weiche Übergänge erfolgen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

AUSFERTIGUNG :

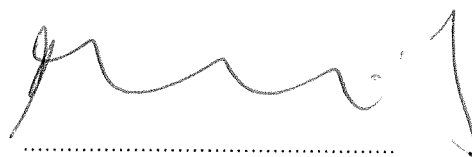
Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen Teils sowie die textlichen Festsetzungen vom 14.05.2003 unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Aufgestellt vom Planfertiger :
Kressbronn am 21.04.2004

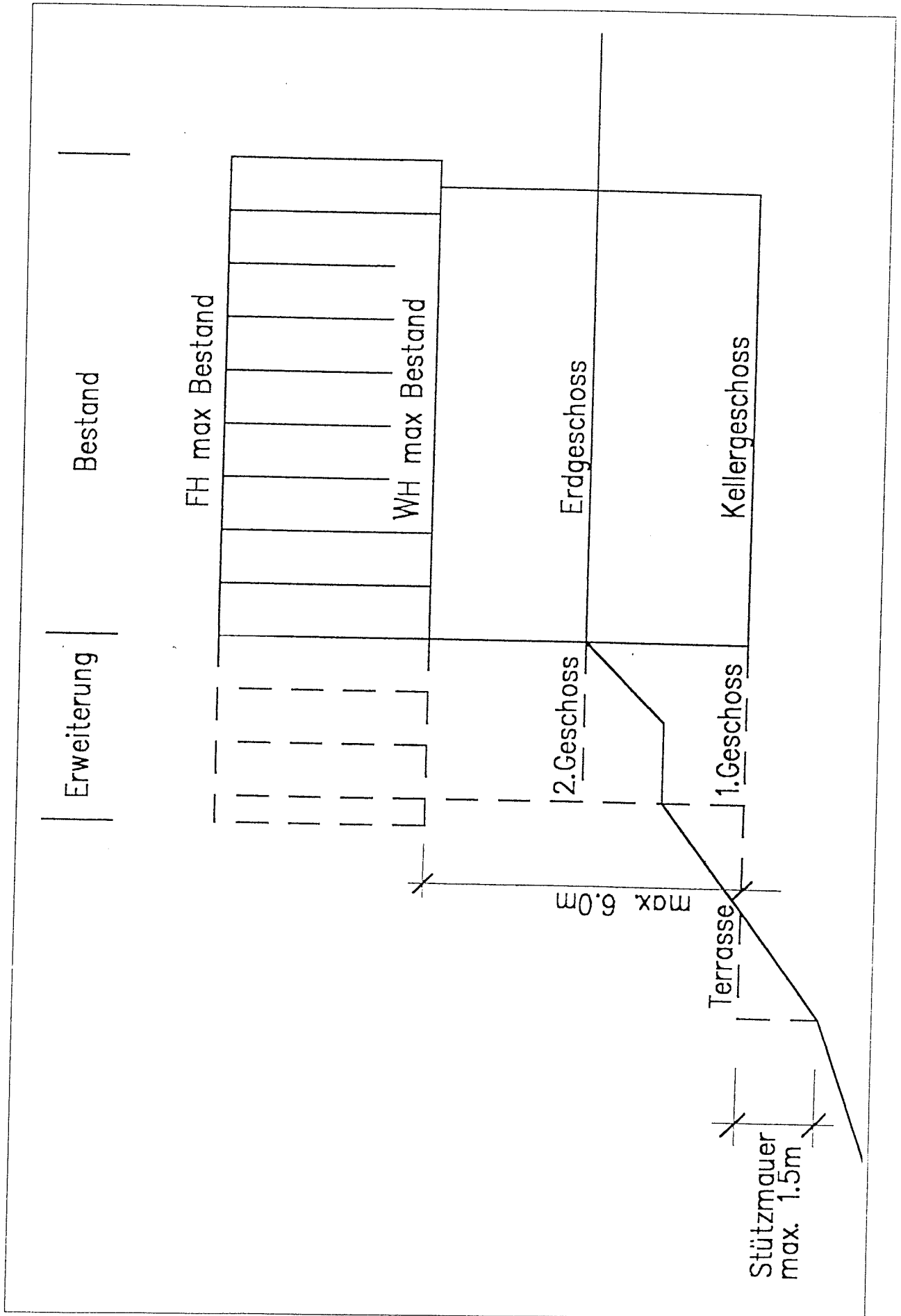
Gebilligt vom Gemeinderat :
Kressbronn am 21.04.2004



.....
Dipl.-Ing. Fakler-Binder
Freie Architekten+Stadtplaner SRL



.....
Bürgermeister Edwin Weiß
Gemeinde Kressbronn



BEBAUUNGSPLAN

"BERG NORD"

GEMEINDE
KRESSBRONN
BODENSEEKREIS

M 1:500

FAKLER – BINDER Dipl.–Ing. (TU)
Freie Architekten + Stadtplaner SRL
Bodanstrasse 14 Telefon 07543/96070 Fax 960720
88079 KRESSBRONN AM BODENSEE

21.04.04 3.2
DATUM ZCHG.NR.

LAGEPLAN

PLAN–NR. **3.2**
Proj.–Nr. 01.11.7

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB 18.07.2001
Ortsübliche Bekanntmachung

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB 21.02.2002

1. OFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB 05.11.2002–05.12.2002
Ortsübliche Bekanntmachung am 25.10.2002

2. OFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB 01.04.2004–16.04.2004
Ortsübliche Bekanntmachung am 25.03.2004

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

Kressbronn den 21.04.2004



21.04.2004

(Bürgermeister)

Ausfertigung: Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen Teils, sowie die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 21.04.04 unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Kressbronn den 28.04.2004



(Bürgermeister)

INKRAFTTRETUNG gem. § 10 Abs. 3 BauGB

durch Bekanntmachung

Kressbronn den 30.04.2004



am 29.04.2004
vom 29.04.2004

(Bürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNG

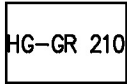
gem. PlanZV vom 18.12.1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG §9(1)1 BauGB



REINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §9(1)1 BauGB



max. GRUNDFLÄCHE GR in qm für
HG=HAUPTGEBÄUDE NG=NEBENGEBAUDE

BAUWEISE / BAUGRENZE §9(1)2 BauGB



BAUGRENZE

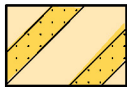


nur EINZEL- und DOPPELHAUSER
zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN §9(1)11 BauGB



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
STRASSE
VERKEHRSGRUN



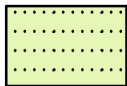
VERKEHRSFLÄCHEN besonderer
ZWECKBESTIMMUNG

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN §9(1)12 BauGB



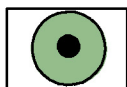
HOCHBEHALTER

GRÜNFLÄCHEN §9(1)15 BauGB

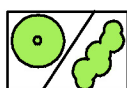


PRIVATE GRÜNFLÄCHE

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE, UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT §9(1)20,25 BauGB



BAUM ERHALT



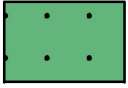
BAUM/STRAUCH PFLANZGEBOT
PFLANZLISTE SIEHE TEXT

NUTZUNGSSCHABLONE

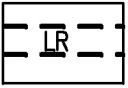
1	2
3	4
5	

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2 -
- 3 GRUNDFLÄCHE in qm
- 4 BAUWEISE
- 5 max. WANDHOHE (WH)
max. FIRSHOHE (FH)

SONSTIGE PLANZEICHEN



FLÄCHEN FÜR WALD



LR=LEITUNGSRECHT

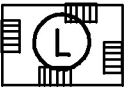


FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHS

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

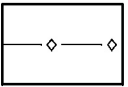


LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET
"SEENPLATTE + HÜGELLANDSCHAFT
SÜDLICH DER ARGEN"

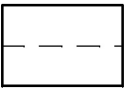


GEPLANTES WASSERSCHUTZGEBIET
"MÜHLENBERG – ETTENBERG"

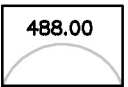
HINWEISE



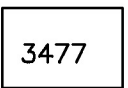
TELEFONLEITUNG BESTAND



WASSERLEITUNG BESTAND



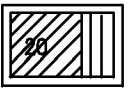
HÖHENLINIE BESTAND ü. NN



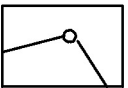
FLURSTÜCKSNUMMER



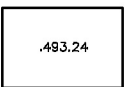
HÖHEN BESTAND ü. NN



GEBÄUDE UND HAUS-
NUMMER BESTAND



GRUNDSTÜCKSGRENZE
BESTAND



GELÄNDEHÖHE BESTAND ü. NN