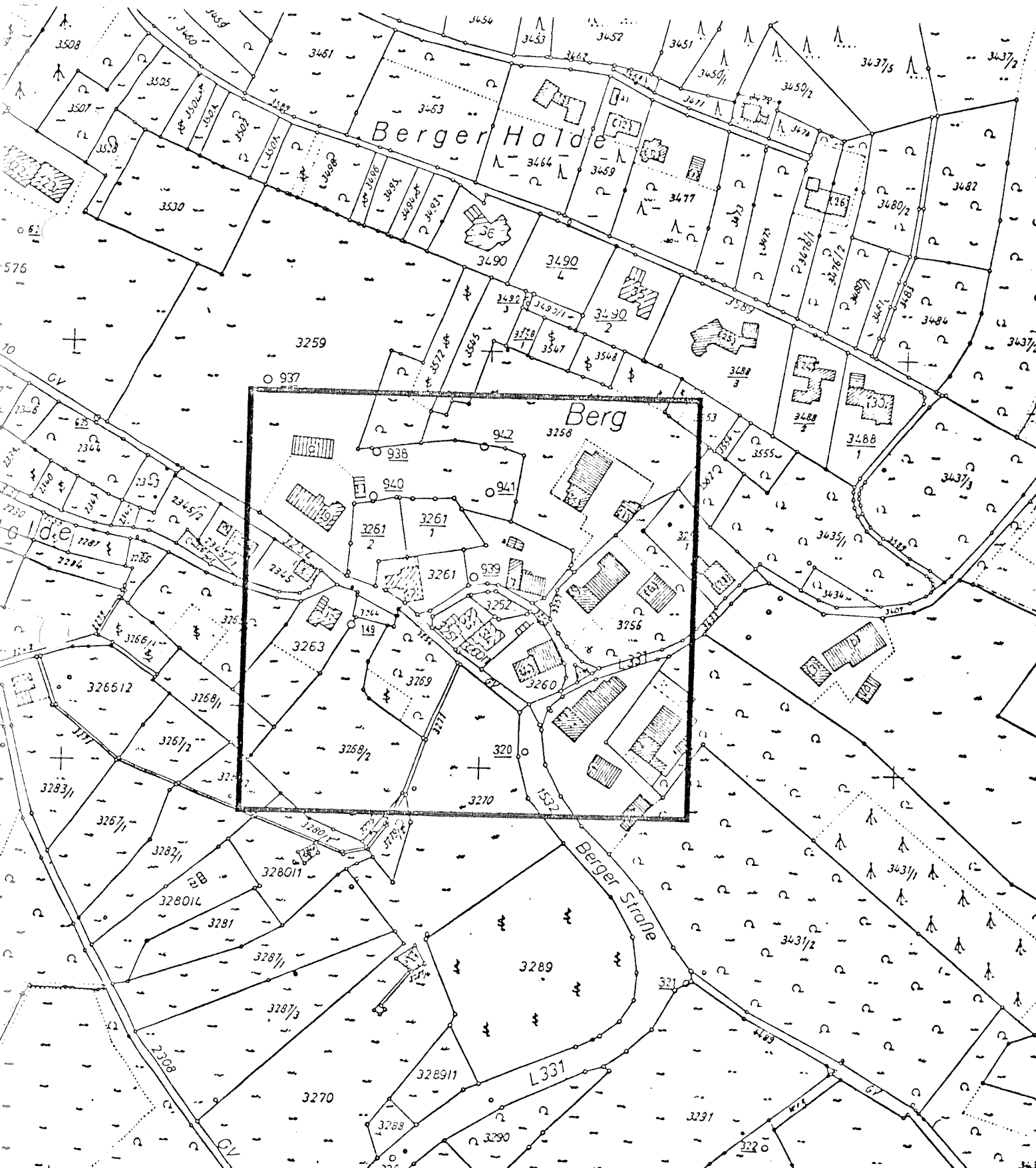


BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BERG - SÜD"



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "B E R G - S Ü D"
Gemeinde Kressbronn/Bodenseekreis

1. Die Erfordernis der Planerstellung.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 3700 qm, auf der zwei Bauvorhaben als Einfamilienhäuser ausführbar sind.

Die Lage der Grundstücke ist sehr exponiert am südlichen Rand des Weilers "Berg". Die Ortschaft liegt auf einem Zwischenplateau, das sich durch die Überschneidung von zwei abfallenden auslaufenden Höhenzügen ergibt, der beiden Moränenhügel "Berger Halde" und "Straußener Halde".

Das Plateau wird talseitig durch die "Blütenstraße" (GV 3254) begrenzt. Diese Straße war lange Zeit die Siedlungsgrenze mit Ausnahme zweier landwirtschaftlicher Bauten, wovon ein Gebäude ein Weintorkel war.

In der Zwischenzeit wurden zwei weitere Bauvorhaben (Nr. 32 und 29) verwirklicht, der Weintorkel abgerissen und die Blütenstraße in diesem Bereich begradigt.

Nachdem der Weiler "Berg" zum Außenbereich gehört, sind nicht privilegierte Bauvorhaben nur im Rahmen eines Bebauungsplanes möglich. Die Erfordernis liegt somit in der Sicherstellung einer städtebaulich geordneten baulichen Entwicklung, die öffentliche Belange nicht beeinträchtigen, insbesondere nicht die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes und die Entstehung oder Erweiterung einer Splittersiedlung ermöglichen.

2. Planungskriterien

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren zwei städtebauliche Planungskriterien von besonderer Bedeutung:

- Die Einordnung der künftigen Bauvorhaben in die bauliche Silhouette der Ortschaft "Berg" und deren landschaftlichen Rahmen.
- Die räumliche Abrundung des Siedlungsrandes in der Weise, daß eine Entwicklung zur Splittersiedlung unterbleibt.

Um die Einordnung sicherzustellen, sind im Bebauungsplan enge Bindungen durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Hierunter zählen insbesondere die Gestaltung der unbebauten Flächen und deren Bepflanzung, die Unzulässigkeit von Nebenanlagen, die Veränderungen des natürlichen Geländes und die bauliche Gestaltung der Gebäude.

Bei der baulichen Gestaltung sind vor allem die Dachvorsprünge auf der Talseite und die Fenstergröße, von Bedeutung, da die Bauvorhaben am Hang stehen und die Landschaft nicht beeinträchtigen dürfen.

Die räumliche Abrundung wird durch die Stellung und Firstrichtung ermöglicht. Die zwei geplanten Bauvorhaben nehmen Bezug auf die benachbarten Gebäude Nr. 32 und Nr. 4 und vervollständigen somit die Linienführung der Randbebauung.

3. Erschließung

Die Erschließung ist öffentlich rechtlich gesichert. Die Grundstücke liegen direkt am Gemeindeverbindungsweg GV 3254; eine Entwässerung in den in der Straße vorhandenen gemeindeeigenen Kanal ist gegeben.

Erschließungskosten für die Gemeinde fallen nicht an.

Kressbronn, 26. Febr. 1982

.....
Planer

Landratsamt Bodens
Kressbronn

BEBAUUNGSPLAN
"BERG - SÜD" 724

GDE. KRESSBRONN
BODENSEEKREIS

BEB. PLAN
LFD. NR.
.....

FAKLER-BINDER		DIPLOMINGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN + PLANER SRL	
7993 KRESSBRONN		HAUPTSTRASSE 34 F 07543/6622	
maßstab :	1: 500	planinhalt :	plan - nr. :
datum :	05.02.82	LAGEPLAN	4

VERFAHRENSWEG

AUFSTELLUNG

NACH § 2 ABS. 1 BBAUG. VOM 18.08.1976/06.07.1979
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 9. 4. 1981
AM 11. 3. 1982

DER BÜRGERMEISTER



Möller

BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 2a ABS. 2 BBAUG. VOM 18.08.1976/06.07.1979

AM 4. 12. 1981

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 2a ABS. 6 BBAUG. VOM 18.08.1976/06.07.1979
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 13. 4. 1982
BIS 13. 5. 1982
AM 25. 3. 1982

SATZUNGS - BESCHLUSS

NACH § 10 BBAUG. VOM 18.08.1976/06.07.1979 IN VERBIN- AM
DUNG MIT § 4 ABS 1 GO

24. 6. 1982
10. 7. 1986

DER BÜRGERMEISTER



Möller

GENEHMIGUNG

NACH § 11 BBAUG. VOM 18.08.1976/06.07.1979

AM 26. 11. 1986

INKRAFTTRETUNG

NACH § 12 BBAUG. VOM 18.08.1976/06.07.1979
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

VOM 4. 12. 1986

Ausgefertigt:

DER BÜRGERMEISTER



Möller



BEBAUUNGSPLAN

Anerkannt:

Kressbronn a.B., d. 4. 3. 82



H. Köllner
Bürgermeister

942

941

6

PLANZEICHEN - ERKLÄRUNG gem. Planz. V 81 vom 30. Juli 1981

WA

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

0,3

Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO

I+DG

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 17 (4) BauNVO
hier: Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß anrechenbares
Dachgeschoß im Sinne § 2 (8) 1 LBO

○

offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

SD 40°

Satteldach mit 40 Grad Dachneigung § 111 (1) LBO

EFH

Erdgeschoßfußbodenhöhe zwingend § 16 (3) BauNVO

TH 3.50

Traufhöhe als Höchstgrenze 3,50 m § 16 (3) BauNVO

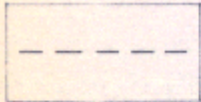
FH 9.00

Firsthöhe als Höchstgrenze 9,00 m § 16 (3) BauNVO

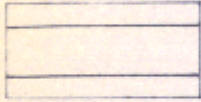
↔

Firstrichtung § 9 (1) 2 BBauG

Baugrenze § 23 (3) BauNVO



Grundstücksgrenze vorgeschlagen § 9 (3) BBauG



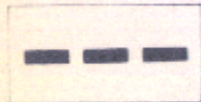
Gemeindeverbindungsstraße § 9 (1) 11 BBauG



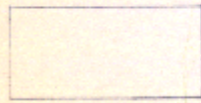
Feldweg § 9 (1) 11 BBauG



Anpflanzung von hochwachsenden Obstbäumen
§ 9 (1) 25 a BBauG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BBauG



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BBauG i.d.F. v. 18. August 1976 / 6. Juli 1979
und BauNVO i.d.F. v. 15. September 1977

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG

Allgemeines Wohngebiet § 4 (1) BauNVO

- gemäß § 1 (5) BauNVO sind nur Wohngebäude zulässig.
- gemäß § 4 (4) BauNVO sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen (Haupt- und Einliegerwohnung).

2. Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen und ihre Nutzung § 9 (1) 1c BBauG in Verbindung mit § 9 (1) 2c BBauG

Die talseitigen Grundstücksflächen sind als Obstwiesen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Nadelgehölze sind unzulässig. Kirschbäumen ist der Vorzug zu geben.

3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BBauG in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Schutz der Landschaft Nebenanlagen im Sinne § 14 und anderweitige bauliche und sonstige Anlagen (z.B. Garagen, Schwimmbecken, Gerätehütten, etc.) nicht zugelassen.

4. Stellplätze und Garagen § 12 (6) BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

5. Gebäudehöhen § 16 (3) BauNVO

Die im Lageplan eingetragenen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind als Höchstwerte festgesetzt.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist auf die in den Schnitten dargestellten Ausgangspunkte bezogen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BBauG i.d.F. v. 18. August 1976 / 6. Juli 1979
und § 111 LBO von Baden-Württemberg i.d.F. v. 20. Juni 1972

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 111 (1) 1 LBO

1.1 Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszuführen.

Dachvorsprung mindestens 50 cm, an der talseitigen Traufe mindestens 2,00 m. Der talseitige Dachvorsprung ist gegebenenfalls mit einer Holzstützenreihe abzufangen.

1.2 Als Dacheindeckung sind nur rotbraun engobierte Tonziegel zugelassen.

1.3 Als Dachaufbauten sind pro Dachhälfte höchstens 2 Schleppgauben mit einer Breite von maximal 1,50 m oder höchstens 2 Dreiecksgauben mit einer Breite von maximal 2,50 m zugelassen. Der seitliche Abstand zum Ortgang muß mindestens 3,00 m betragen. Die Eindeckung hat nach Pkt. 1.2 zu erfolgen. Dacheinschnitte bzw. -ausschnitte sind nicht zugelassen.

1.4 Die Größe von Einzelfenster darf maximal 125/225 cm (Breite/Höhe) betragen und muß stehendes Format haben (Breite stets geringer wie Höhe). Die Fenster sind mit Klappläden zu versehen.

1.5 Als Fassadenmaterial ist nur Putz oder Holzverschalung zugelassen. Als Fassadenanstriche sind nur gedeckte Farbtöne zulässig, die nicht in die Landschaft leuchtend wirken (z.B. kein reiner heller Farbton).

2. Gestaltung der unbebauten Flächen § 111 (1) 6 LBO

2.1 Aufschüttungen zur Bildung einer Sitzterrasse sind nicht zugelassen.

Geländeänderungen, die zum gleichmäßigen Anschütten des Gebäudes erforderlich werden, sind auf dem gesamten Grundstück vorzunehmen und den Nachbargrundstücken anzupassen.

2.2 Abstützungen aller Art sind nicht zugelassen.

2.3 Einfriedigungen sind nur mit Spanndrähten oder einem Weidezaun aus Stangen zulässig.

Hecken aller Art sind unzulässig.

2.4 Arbeits- und Lagerflächen auf den unbebauten Grundstücksflächen sind nicht zugelassen.

Dies gilt sinngemäß für das Abstellen von Wohnwagen, Booten und nicht fahrbereiten Kraftfahrzeugen.

3. Hinweise

Im Rahmen der Baugenehmigung werden von der Baurechtsbehörde die folgenden Punkte festgesetzt:

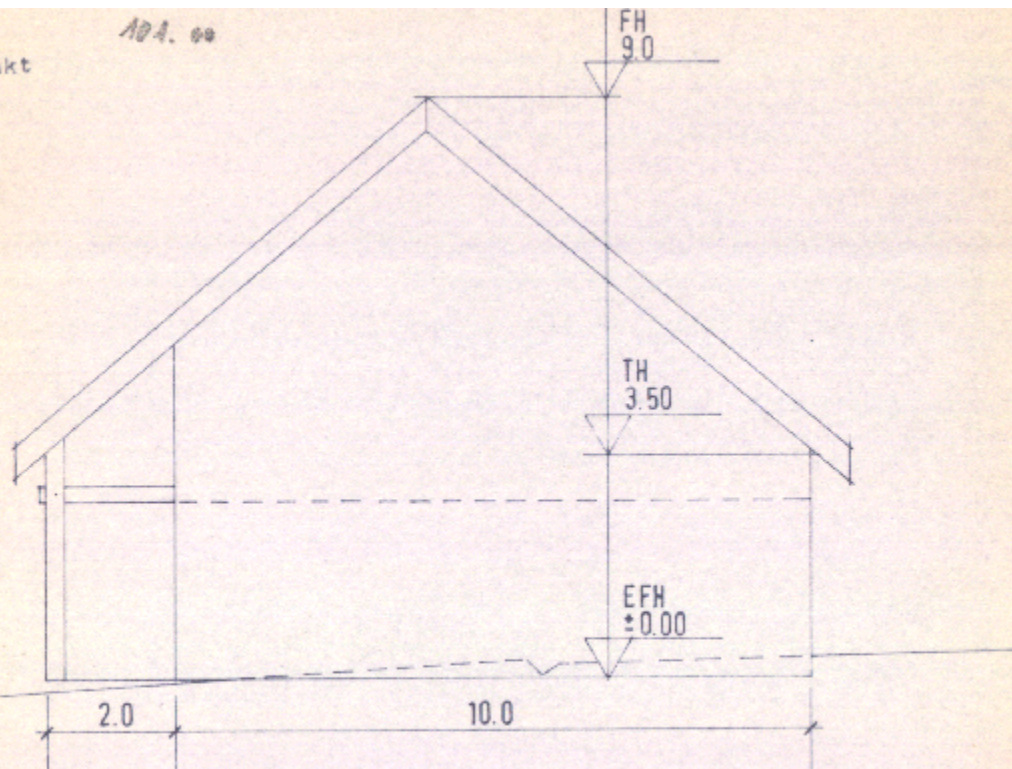
3.1 Struktur und Farbe des Außenputzes bzw. der Holzverschalung.

3.2 Standort und Anzahl der zu pflanzenden hochwachsenden Obstbäume.

3.3 Die endgültige Lage der Erdgeschoßfußbodenhöhe.

zu Punkt
1.5

ADA. 00



zu Punkt
II. 1.3

