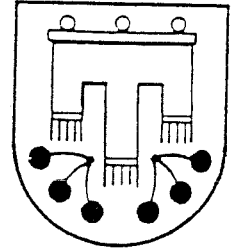


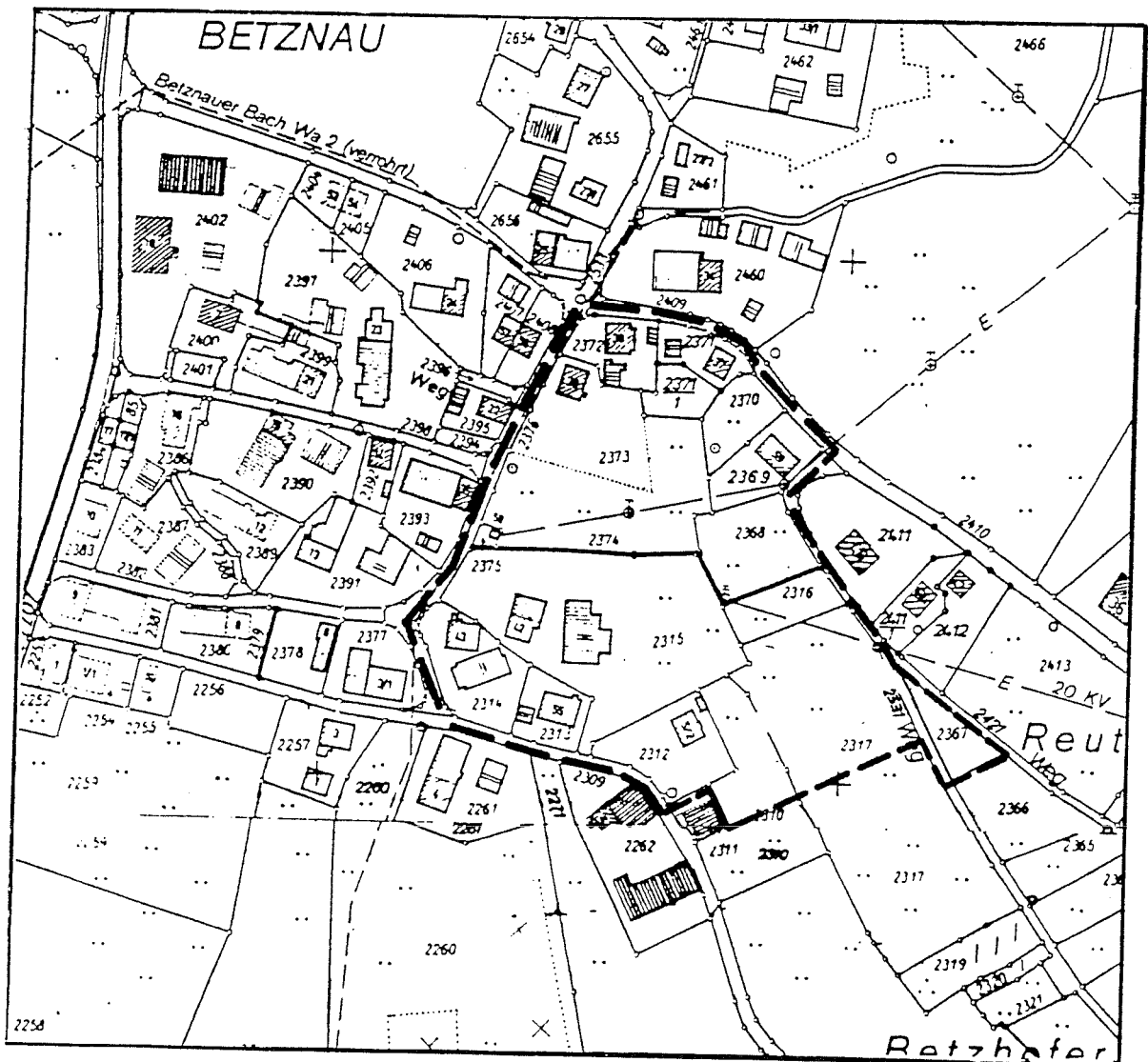
BEBAUUNGSPLAN

BETZNAU - MITTE



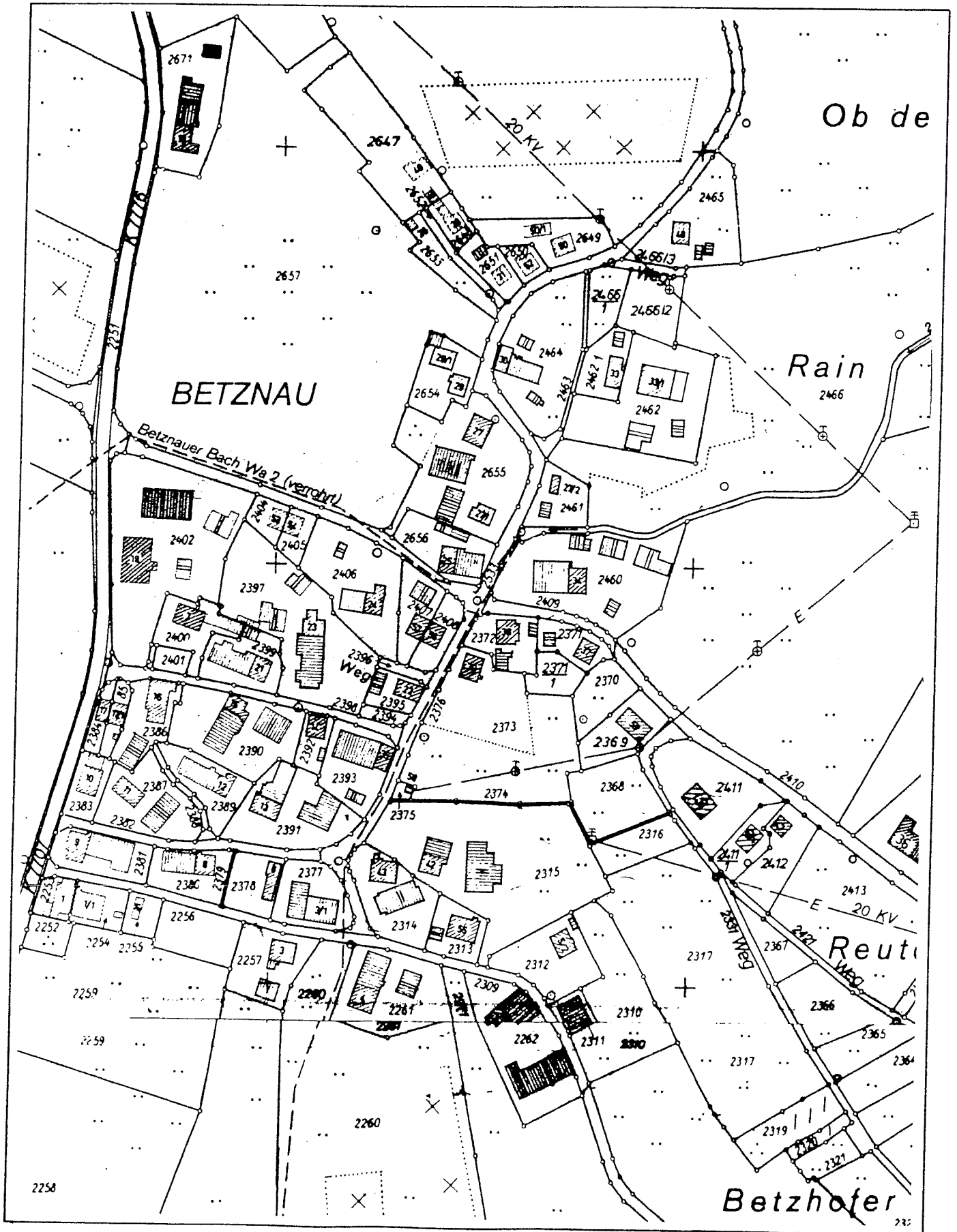
GDE. KRESSBRONN AM BODENSEE

BODENSEEKREIS

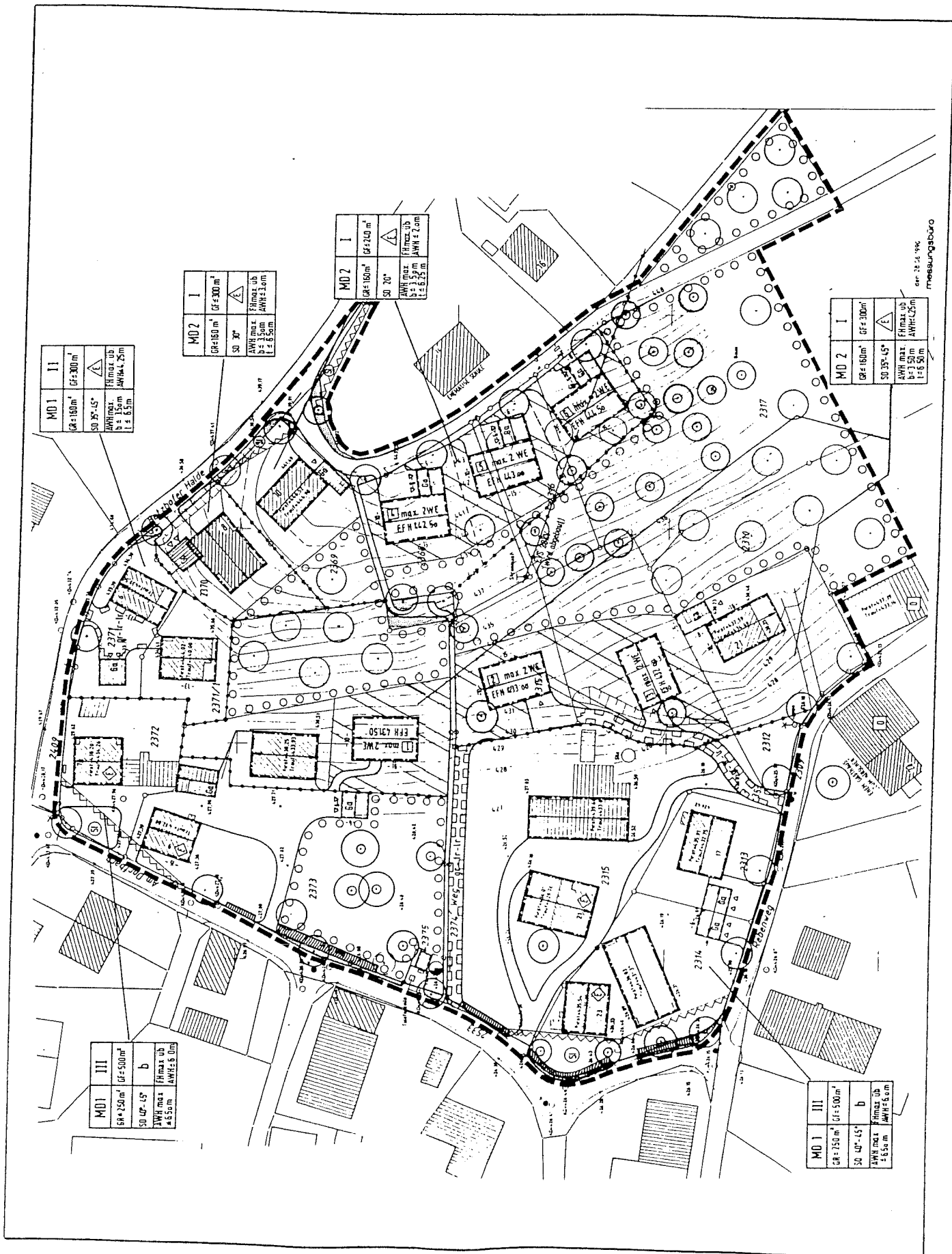


AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE

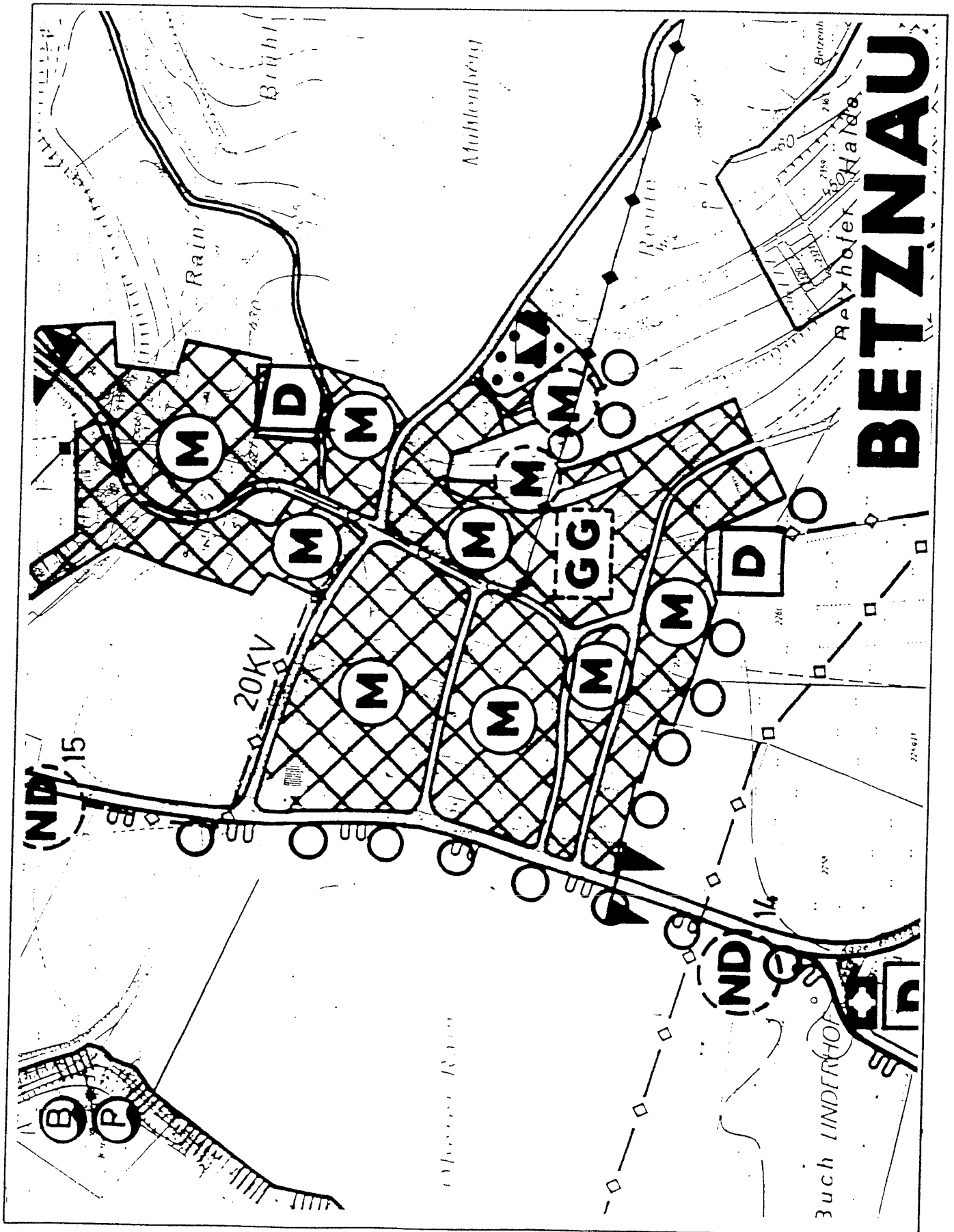
IM MASSTAB 1:2.500



MASSTABSLOSE VERKLEINERUNG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE KRESSBRONN STAND 09/1990



Datei-Nr.: BP-89187

Fassung gemäß Satzungsbeschluß vom 16.November 1993 und Lageplan Nr. 12 a vom 11.November 1993

Fassung der Anzeige nach § 11 (1) 2.Halbsatz BauGB

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan **BETZNAU - MITTE** / Gde. Kressbronn / 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 Bebauungsplanes wird wie folgt begründet:

In den vergangenen Jahren wurden immer wieder vereinzelt Bauanfragen im Teilort Betznau gestellt, teilweise innerhalb der bestehenden Bebauung, aber auch an exponierten freien Lagen wie z.B. an der Betzhofer-Halde. Diesen Anfragen konnte nur teilweise entsprochen werden, da der Teilort bislang nicht an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde angeschlossen war. Baugenehmigungen wurden daher nur in vereinzelt und begründeten Fällen ausgesprochen, wie zum Beispiel bei Ersatzbau, baulichen Erweiterungen landwirtschaftlicher Hofstellen oder Umnutzung zu Wohnzwecken bestehender Nebengebäude. Nachdem Betznau im Jahre 1989 an die Kläranlage der Gemeinde angeschlossen worden ist, und der Teilort eine ausreichende Eigentrinkwasserversorgung hat, wobei jederzeit der Anschluß an die Gemeinde gewährleistet ist, besteht nun die Möglichkeit einer baulichen Weiterentwicklung.

Es ist Planungsziel der Gemeinde als auch im Sinne des Teilortes die Weiterentwicklung nicht nur wegen möglicher Nutzungskonflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Wohnen auf den Eigenbedarf zu beschränken. In Betznau eignen sich nur wenige zusammenhängende Flächen für eine Bebauung, wie zum Beispiel südlich und nördlich des Ortes. Diese Flächen stehen jedoch augenblicklich auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zur Verfügung. Es besteht im übrigen für größere Baulandflächen auch kein Bedarf. Die im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen 6 Bauplätze entsprechen einer maßvollen baulichen Entwicklung und den Wünschen der Eigentümer. Diese Bauplätze sind überwiegend zur Eigennutzung vorgesehen. Um nun die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen zu können, hat der Gemeinderat am 19.November 1987 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In der Flächennutzungsplan-Fortschreibung, die sich z.Zt. im Genehmigungsverfahren befindet, ist für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2000 nur eine Eigenentwicklung vorgesehen. Diese kann in den noch bestehenden Baulücken stattfinden, sowie in einem kleinen Bereich an der Betzhofer Halde.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser Grundsatz ist eingehalten worden, indem der Teilort als Dorfgebiet ausgewiesen worden ist, und der räumliche Geltungsbereich unwesentlich am östlichen Dorfrand für eine maßvolle Eigenentwicklung erweitert worden ist. Der im Genehmigungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich eine bauliche Mischfläche vor unter Erhalt eines von der Betzhofer Halde auslaufenden Streuobstgürtels in der mittleren Hangzone. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt diese im Landschaftsrahmenplan gemachte Aussage, in dem diese Flächen als private Grünflächen mit Pflanzaufgaben ausgewiesen sind.

3. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan ermöglicht der Bevölkerung von Betznau eine maßvolle Eigenentwicklung und dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs. Die Sicherstellung der Eigenentwicklung wird von der Gemeinde auf privatrechtlicher Basis erreicht, nachdem die bebaubaren Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde stehen und mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften diese besondere städtebauliche Zielsetzung nicht abgesichert werden kann. Die Zweckbindung an eine Eigennutzung wird in einem privatrechtlichen Vertrag auf 10 Jahre auch gegenüber einem eventuellen Rechtsnachfolger festgeschrieben. Die Ausweisung von Grundstücken zur Bebauung orientiert sich daher ausschließlich am eigenen Bedarf.

4. SITUATIONSANALYSE

Der Ort Betznau liegt ca. 2 km nordwestlich von Kressbronn an der Kreisstraße K 7776 der alten Verbindungsstraße zwischen Lindau und Tettngang/Ravensburg. Betznau ist seit 1934 ein Teil der Gemeinde Kressbronn. Hier sind auch die erforderlichen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

Geologisch gesehen gehört der Landschaftsbereich zum voralpinen Hügelland, dessen Landschaftsformen durch die Eiszeiten geschaffen worden sind. Der Ort selbst liegt ca. 425 m über NN. Er liegt auf einer Aufschüttungsebene der Argen. Direkt an das Dorf schließt sich die deutlich ansteigende Jungmoränenlandschaft an, sehr abwechslungsreich durchsetzt mit sogenannten "Drumlins". Die Hangzone, die sich von Berg über die Betzhofer Halde in den Ort erstreckt, ist gemäß des Landschaftsplanes als ein Teil der wichtigen lokalen Freihaltefläche zu sehen. Im nordöstlichen Bereich schließt sich eine Waldfläche an. Der Ort ist ringsherum von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und über weite Bereiche durch Streuobstbestand und Intensivobst sowie Hopfenanbau eingebunden. Ein besonderes landschaftliches Merkmal von Betznau ist zudem der

Betznauer Bach, der von Nordosten her in den Ort hineinfließt. Der Ort selbst weist in seinem inneren Gefüge noch eine Vielzahl von Obstbäumen und Streuobstwiesen auf. Die prägenden Obstbäume entlang der K 7776 südlich und nördlich der Ortslage sind vom Landratsamt als schutzwürdige Naturdenkmale ausgewiesen.

Die Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Betznau einschließlich der Höfe läßt sich an den folgenden Daten ablesen:

1838	272 Einwohner
1915	182 Einwohner
1987	255 Einwohner (davon 39 über 65 Jahre)

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung in 2 Zeilen entlang des nach Westen in den Ort hinein auslaufenden Hügels der Betzhofer Halde vor. Die obere Zeile im Mittel entlang der Höhenlinie 445 m ü.NN besteht aus 3 Bauplätzen, deren Gebäude in 1-geschossiger Bauweise mit einer flachen Dachneigung ausgewiesen sind. Dies soll sicherstellen, daß die landschaftlich bedeutsame Bergkuppe im Bereich des ehemaligen Schulgebäudes als Dominante erhalten bleibt. Der mit einem Pflanzgebot und Pflanzerschutz ausgewiesene Streuobstgürtel gewährleistet die städtebauliche Einbindung und zugleich eine Abschirmung der talseitig 2-geschossig erscheinenden Bebauung.

Die untere Zeile wird besonders im südlichen Bereich durch die vorhandene Altbausubstanz größtenteils integriert. Von besonderer Bedeutung ist die im Bereich der Ortsmitte gelegene Streuobstwiese, die im Bebauungsplan als geschützter Grünbereich ausgewiesen ist. Der Erhalt dieser Flächen, einschließlich die Offenlegung des Dorfbaches in Teilbereichen ist eine weitere bedeutende Zielsetzung dieses Bebauungsplanes.

Die bisherige Einbindung des Ortsteiles in die freie Landschaft wird durch die zusätzliche Baumöglichkeit in diesem Bereich nicht beeinträchtigt, da die bisherige landwirtschaftliche, durch den Streuobstanbau geprägte Struktur erhalten bleibt. Im Interesse eines gerechten Ausgleichs von landwirtschaftlicher und baulicher Nutzung wird ein 20 m tiefer Pflanzstreifen als Abstandsfläche zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt. Anstelle einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher wird aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes eine Bepflanzung der Abstandsfläche mit hochwachsenden Streuobstsorten angestrebt.

6. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Die gemeindeeigene Trinkwasserversorgung ist bereits bis an den Ortsrand im Bereich der Schule herangeführt. Die Eigenwasserversorgung von Betznau soll jedoch noch bis auf weiteres unterhalten bleiben.

7. BEGRENZUNG DER WOHNHEITEN

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan, sowie den im MD 2 abgeschlossenen privat-rechtlichen Verträgen wird angestrebt, die dörfliche Struktur zu erhalten und einer Überfremdung dieses landschaftlich reizvoll gelegenen Weilers vorzubeugen.

Konsequenterweise muß diese städtebauliche Zielsetzung auch in dem als MD 1 ausgewiesenen Teilbereich sichergestellt werden. Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft erscheint es angebracht, eine ausschließliche Wohnnutzung dieser Eindachhöfe auf maximal 4 Wohnungen zu begrenzen.

8. BERECHNUNG MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan verzichtet bewußt auf die Anrechnung der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, da die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ganz konkret als absoluter Flächenwert festgesetzt ist und nicht als Verhältniszahl zur Grundstücksgröße. Aus diesem Grund ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend gesichert.

9. AUSSCHLUSS DER MASSENTIERHALTUNG

Der Ausschluß der Massentierhaltung von Schweinen und Federvieh wird mit der dadurch verbundenen ganzjährigen Lärm- und Geruchsbelästigung begründet, deren Ausmaß die üblichen in einem Dorfgebiet zu erwartenden Werte übertreffen. Solche Einrichtungen sind als privilegierte Betriebe im Außenbereich anzusiedeln.

10. PLANUNGSSTATISTIK

- Fläche Geltungsbereich	ca.20.359 m ²	100 %
davon sind :		
- Bebaute Fläche Bestand	ca.10.647 m ²	52 %
- Zu bebauende Fläche Neuplanung	ca. 3.543 m ²	17 %
- Private Grünflächen (Schutzzone Streuobst)	ca. 5.769 m ²	28 %
- Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 400 m ²	3 %
- Anzahl neuer Gebäude	6 Gebäude	

11. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung der neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt folgenden Betrag:

- Grunderwerb für Verkehrsflächen	5.000 DM
- Kanalisation und Wasser	15.000 DM
- Straßenausbau und Beleuchtung	80.000 DM

- Erschließungskosten insgesamt	100.000 DM
---------------------------------	------------

12. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgen im Rahmen der Bauplatzzuweisung gemäß dem Bebauungsplanentwurf. Eine Umlegung nach § 45 BauGB ist nicht erforderlich, da eine Umlegung für die Bauplätze Nr. 4 - 6 auf privat-rechtlicher Basis erfolgt.

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

BEBAUUNGSPLAN " BETZNAU - MITTE"

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKRIS

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. vom 01.Juli 1987
1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 27. Januar 1990
1.3 Landesbauordnung (LBO) für Bad.-Württ. geändert	i.d.F. vom 28. November 1983 i.d.F. vom 01.April 1985
1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV)	i.d.F. vom 18. Dezember 1990
1.5 Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)	i.d.F. vom 28.April 1993

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Dorfgebiet **MD** § 5 BauNVO

-Im Dorfgebiet **MD 1** sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 5 (2) 9 BauNVO nicht zulässig.

-Im Dorfgebiet **MD 1** sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

-Im Dorfgebiet **MD 2** sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 5 (2) 5 bis 9 BauNVO nicht zulässig.

-Im Dorfgebiet **MD 2** sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

-Im gesamten Dorfgebiet **MD 1** und **MD 2** ist gemäß § 1 (9) BauNVO die gewerbliche Massentierhaltung von Schweinen und Federvieh weder im Freien noch innerhalb von Gebäuden zugelassen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Größe der Grundfläche, der Geschoßfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen mittels einer Höchstgrenze von Außenwand- und Firsthöhen (siehe Anlage Blatt Nr.1).

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

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

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO unberücksichtigt.

Die als erhaltenswerte Bausubstanz ausgewiesenen Gebäude "Am Dorfbach" Nr. 7, 9, 21 und 23 sind in ihrem vorhandenen Umfang zu erhalten. Bei unumgänglichen Modernisierungsmaßnahmen, bei Verlust oder Abgang dieser Gebäude, sind Neubaumaßnahmen nur im Umfang des vorhandengewesenen Maßes zulässig.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

3.1. Im **MD 1** ist eine besondere Bauweise "**b**" festgesetzt mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von maximal 25 m.

3.2. Im Bereich **MD 1** ist die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt durch eine maximale Gebäudetiefe (Hausbreite am Giebel) von 12 m.

3.3. Im **MD 2** ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind gemäß Eintragung im Lageplan nur Einzelhäuser zugelassen.

3.4. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich im Bereich **MD 2** aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

3.5. 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 § 6 (4) Satz 6 LBO aufgeführten Umfang. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Gebäude mit der Ordnungszahl 4, 5 und 6 der oberen Neubauzeile.

3.6. Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich, soweit diese mit Baugrenzen ausgewiesen sind, aus der Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von untergeordneten Gebäudeteilen wie z.B. Widerkehre, Garagen etc. sind zugelassen.

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

4.1. Garagen im Bereich **MD 2** sind, sofern diese im Lageplan nicht eigens ausgewiesen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4.2. Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime sind im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht zugelassen.

5. ANZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB

Im **MD 1** ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden, sofern im Lageplan keine besondere Ausweisung eingetragen ist, wie folgt begrenzt :

- bis zu 4 Wohnungen in Gebäuden mit einer Gebäudelänge von 20 - 25 Meter.
- bis zu 3 Wohnungen in Gebäuden von 15 - 20 Meter Länge, sofern diese 2-geschossig sind.
- bis zu 2 Wohnungen in Gebäuden unter 15 Meter Länge, sofern diese 1-geschossig sind.

Im **MD 2** siehe Eintragung im Lageplan.

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

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen (Si) sind von allen Sichthindernissen über o.80 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese im Bereich bis zu 2.50 m über Oberkante Fahrbahn keine Sichtbehinderung darstellen.

7. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan dargestellt. Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen kann im Rahmen des Straßenausbaues und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden.

8. WASSERFLÄCHEN UND WASSERABFLUSS § 9 (1) 16 BauGB

Der durch den Ort verlaufende Bach ist ein Gewässer II.Ordnung. Dieser ist als offener Wasserlauf zu dulden und zu erhalten.

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

Die im Lageplan mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten dargestellten Flächen sind zugunsten der zu erschließenden Baugrundstücke belastet.

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

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

10.1 Erhaltung und Anpflanzung von Solitärbäumen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Einzelbäumen ist ein entsprechender Ersatz gemäß Liste Nr. 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemäß der Planeinzeichnungen sind in verschiedenen Bereichen Bäume entsprechend den Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2 anzupflanzen. Die Pflanzung in den privaten Flächen hat bis zu der auf den Einzug folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

Vorhandene Nadelgehölze sind längerfristig durch Laubbäume zu ersetzen.

10.2 Erhalt, weitere Entwicklung und Schutz der Streuobstwiesen (Grünzäsur)

Die im Plan als wichtige Grünzäsur gekennzeichneten Flächen sind als 2-schürige Wiesen zu nutzen, ohne Düngung und den Einsatz von Pestiziden. Es dürfen keinerlei Geländeänderungen vorgenommen werden. Die Lagerung von Kompost ist untersagt. Die Pflanzung der Streuobstbäume hat umgehend zu erfolgen (ein Baum pro angefangene 100 qm Grünfläche). Die Fläche ist als geschützter Grünbestand auszuweisen.

10.3 Private Grünflächen mit besonderen grünordnerischen Festsetzungen zur Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsgefüge

- Die Vorgärten sind so offen zu gestalten, daß sie nicht abschirmend wirken. Es sind Pflanzen der Liste Nr. 4 und Nr. 6 zu verwenden.
- Massive Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.
- Es sind Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe zugelassen. Außerdem sind Zäune mit senkrechter Lattung zulässig. Geschnittene Hecken sind unerlaubt.
- Bei freiwachsenden Hecken und Kombinationen mit diesen dürfen max. 30% der Grundstückslinie bepflanzt werden. Ein Riegeeffekt wird dadurch vermieden.
- Die Einfriedungen sind 0,50 m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen; davor ist eine Staudenrabatte anzulegen.
- Die Pflanzung entlang der Grundstücksgrenze hat aus Gehölzen der Listen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 und Nr. 5 zu bestehen.

- Die privaten Gartenflächen sind naturnah zu pflegen, d.h. Verwendung von Kompost und Verzicht auf Pestizide.

Die natürliche Geländeform ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen am Gelände sind nicht zulässig. Dies gilt auch für die Gestaltung sogenannter "Feldherrenhügel".

Das Geländeniveau darf höchstens um 20 cm zum Angleichen verändert werden.

10.4 Vorhandene Gärten

Im Bereich der bestehenden Gärten sind bei natürlichem Abgang dorfgerechte Pflanzen gemäß der Liste Nr. 1 - Nr. 6 anzupflanzen.

10.5 Grundstückszufahrten, Hofflächen, öffentliche Wege

Es sind folgende Beläge zu verwenden:

- Rasen
- Schotterrasen
- wassergebundene Decke
- Rasenpflaster (Fugenbreite mindestens 2 cm!)
- Rasengittersteine
- wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. ESCOO-VANOTON)

Die Zufahrtsbreite darf maximal 3,00 m betragen.

10.6 Fassadenbegrünung

Unter Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte sollten Fassaden begrünt werden, Südfassaden mit je 2 Pflanzen der Liste 7. Garagenfassaden sind grundsätzlich zu begrünen.

Bei den Gebäuden mit der Ordnungszahl 4, 5 und 6 der oberen Neubauzeile sind talseitig sämtliche verputzte Flächen, die von der Ferne auffällig in Erscheinung treten zu begrünen.

11. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlage richtet sich sofern im Lageplan keine Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH festgesetzt ist, nach der Höhenlage der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes. Diese wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. Die Höhenangaben im Lageplan sind im "Neuen System" ermittelt worden.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Die Dächer sind mit einem symmetrischen Satteldach auszuführen (siehe Anlage Blatt Nr.1). Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Sofern die Dachneigung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden nicht dem Hauptdach angepaßt werden kann, beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 20 Grad. Ausnahmen bei Garagen und Nebengebäuden in Form von Pultdächern, die an das Hauptgebäude angebaut sind, können im Einzelfall zugelassen werden.

Sofern im Lageplan keine Dachneigung angegeben ist, beträgt die Mindestdachneigung 35-40 Grad.

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

Dachvorsprünge bis höchstens 1.0 m können als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden (siehe Anlage Blatt Nr. 2).

1.3. Dachaufbauten und Zwerchgiebel (siehe Anlage Blatt Nr. 2)

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen über 35 Grad als Einzelgauben in Form von Dreiecks-, Giebel- oder SchlepPGAuben zugelassen.

Die Breite von Dachgauben ist bei SchlepPGAuben und bei Giebelgauben auf 2.5 m und bei Dreiecksgauben auf 3.5 m begrenzt. Die Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/3 der dazugehörigen 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 maximal 4.0 m² betragen, und die Ansichtshöhe bis OK Dachhaut bei Dreiecks- und Giebelgauben maximal 1.50 m und bei SchlepPGAuben maximal 1.75 m.

Zwerchgiebel sind im Bereich der Gebäudemitte mit einem Mindestabstand von der Gebäudeecke von 3.0 m anzuordnen. Die Breite ist auf höchstens 3.5 Meter begrenzt, und der Abstand zum First muss mind. 1.0 m betragen.

1.4. Die Dächer und Dachgauben sind einheitlich mit braun oder braunroten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Dachbegrünungen oder grün engobierte Dachziegel sind bei den Gebäuden der Ordnungszahl 4, 5 und 6 der oberen Neubauzeile zugelassen, sofern diese nicht hellglänzend reflektieren..

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

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

1.6. Bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen wie z.B. Umspannstationen, sind mit einem Satteldach von 20-30 Grad auszuführen und mit Ziegel einzudecken. Die Farbgebung der Fassaden ist mit der Gemeinde abzustimmen.

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

2.1. Einfriedungen

Sofern Grundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege eingefriedet werden, sind nur Hecken und offene Einzäunungen bis zu einer Höhe von max. 0.80 m zugelassen. Der notwendige Hausvorbereich zwischen Garage, Stellplatz und der Erschließungsstraße darf nicht eingefriedet oder abgeschränkt werden. Nadelgehölze wie z.B. Thuja sind als Einfriedigung nicht zugelassen.

2.2. Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge

Aneinander angrenzende Garagenvorbereiche oder Stellplätze sind einheitlich zu gestalten. Eine Abtrennung ist nicht zugelassen, weder untereinander, noch zur öffentlichen Straße.

Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

2.3. Freiflächen

Auf den landwirtschaftlich aktiven Hofstellen ist die Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Gerätschaften zugelassen.

3. GEBÄUDEHÖHEN § 73 (1) 7 LBO

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

Die bergseitige Außenwandhöhe "AWHb" ist die Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe der Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die talseitige Außenwandhöhe "AWHt" ist die Höhe zwischen der Oberkante Bodenplatte (Rohboden) des Hanggeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe "FH" ist die Höhe zwischen der Oberkante der Außenwandhöhe AWH bis Oberkante Firstziegel (siehe Anlage 1).

D. HINWEISE

1. IMMISSIONEN infolge Landwirtschaft und Gewerbe

Der Geltungsbereich beinhaltet ein Dorfgebiet. Gemäß § 5 BauNVO dienen diese der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Es wird ausdrücklich auf die zu erduldenen nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. durch den Betrieb von Hopfenbe- und Verarbeitungsanlagen, von Heubelüftern, sowie durch das Ausbringen von Gülle und das Versprühen von Pflanzenschutzmittel.

2. IMMISSION infolge Ortsumgehung B 31

Das Baugebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der ca. 350 m südlich vorbeiführenden neuen Ortsumgehung B 31 von Kressbronn. Es wird darauf hingewiesen, daß sich weder die Straßenbauverwaltung noch die Gemeinde betreffend der neuen Wohnhäuser an den Kosten von gegebenenfalls erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen beteiligt

3. KARTENGRUNDLAGE UND HÖHENAUFNAHMEN

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

4. ABSTANDSFLÄCHEN UND PFLANZGEBOT

Mit Rücksicht auf die bestehende landwirtschaftliche Nutzung und das Landschaftsbild ist im Bebauungsplan eine Schutzzone in Form einer privaten Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Diese Fläche gewährleistet in der mittlerern Hangzone die im Landschaftsrahmenplan geforderte Durchgrünung. Im südöstlichen Bereich bildet diese gegenüber der angrenzenden Landwirtschaft die erforderliche Abstandsfläche.

5. GESTALTUNGSHILFEN

Es wird auf die vom Landratsamt Bodenseekreis herausgegebene Gestaltungsfibel hingewiesen. Diese Fibel beinhaltet wichtige Gestaltungshinweise für das Bauen im ländlichen Raum des Bodenseekreises.

6. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG

Mit der Festsetzung einer Nutzungseinschränkung bezüglich einer gewerblichen Massentierhaltung im Bebauungsplan soll die derzeit typische landwirtschaftliche und wohnwirtschaftliche Nutzung ermöglicht und andernseits abgesichert werden. Eine gewerbliche

Massentierhaltung ist für den Ortsteil Betznau nicht typisch, auf Grund der vorhandenen baulichen Anlagen wäre diese jedoch durchaus möglich.

7. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen oder Funde angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege gemäß § 20 DschG umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

8. SONSTIGE RECHTLICHE MASSNAHMEN

Die Geh-Fahr- und Leitungsrechte sind grundsätzlich durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten abzusichern.

Das auf der als private Grünfläche ausgewiesenen Schutzfläche festgesetzte Pflanz- und Erhaltungsgebot ist durch Baulast und Grunddienstbarkeit zu sichern. Es soll damit sichergestellt werden, daß diese Auflage auch für einen eventuellen Rechtsnachfolger bindend ist. Eine Entschädigungspflicht für diese Auflage besteht nicht, da der betroffene Eigentümer selbst durch den Verkauf seiner landwirtschaftlichen Flächen als Bauland Verursacher dieser Massnahme ist.

9. BESONDERE FESTSETZUNGEN

Die Gebäude mit den Ordnungszahlen 4, 5 und 6 unterliegen besonders weitgehenden Festsetzungen bzw. Einschränkungen bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen (Pkt.B 3.5) und der Fassadenbegrünung (Pkt. B 10.6). Diese Festsetzungen werden damit begründet, daß diese Gebäude einen nicht unbedenklichen Eingriff in den Kuppenbereich darstellen und somit das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die Gebäude "Am Dorfbach" Nr. 7, 9, 21, und 23 sind besonders ortsbildprägend und daher in ihrer Substanz erhaltenswert. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan den Erhalt dieser Gebäude vor, bei unumgänglichem Verlust jedoch mindestens den Erhalt deren historischen Ausmaße (Pkt. B 2).

Die gegenüber § 19 (4) BauNVO abweichende Ermittlung der Grundfläche ist wie folgt begründet: Das Plangebiet weist auf Grund seines überwiegend historischen Bestandes eine Vielzahl unterschiedlich großer Grundstücke, Hofflächen und Gebäude aus. Dieser Umstand läßt eine einheitliche, allgemein verbindliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nicht zu.

10. BESONDERE AUFLAGEN IM RAHMEN DER BAUGENEHMIGUNG

Dem Bauantrag sind die folgenden Merkblätter des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ravensburg beizufügen:

- Reduzierung des Oberflächenwasseranteils im Zulauf von kommunalen Kläranlagen
- Bodenschutz
- Abbruch von Gebäuden, Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Anwesen.

11. GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplan wurde erstellt vom Büro :

Dipl.-Ing (FH) Johann S e n n e r
Freier Garten-und Landschaftsarchitekt
In Betzen 10 / Tel. 07554-1489

7771 FRICKINGEN

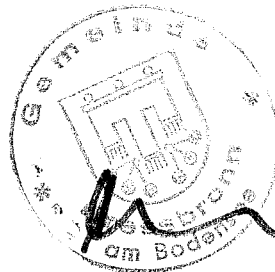
Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 11.November 1993

Kressbronn am 16.November 1993

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



.....
Bürgermeister Weiss
Gemeinde Kressbronn

Angezeigt
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB
am 26.11.1993
Friedrichshafen, den 1.12.1993
Landratsamt
Bodenseekreis

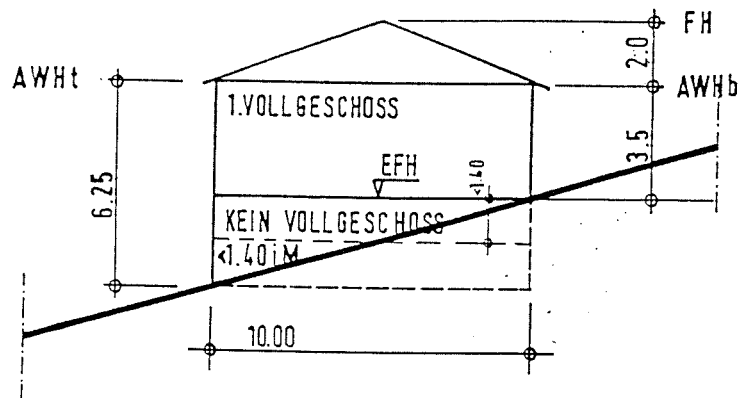
ANLAGE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

SCHEMASCHNITT

ANLAGE 1

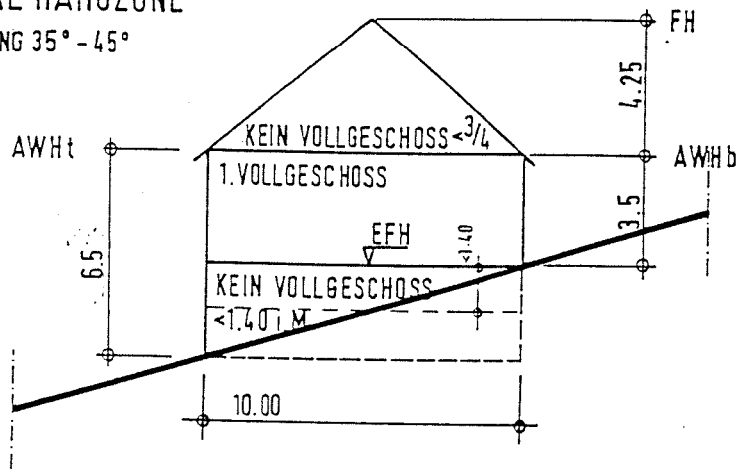
1. OBERE HANGZONE

DACHNEIGUNG 20°



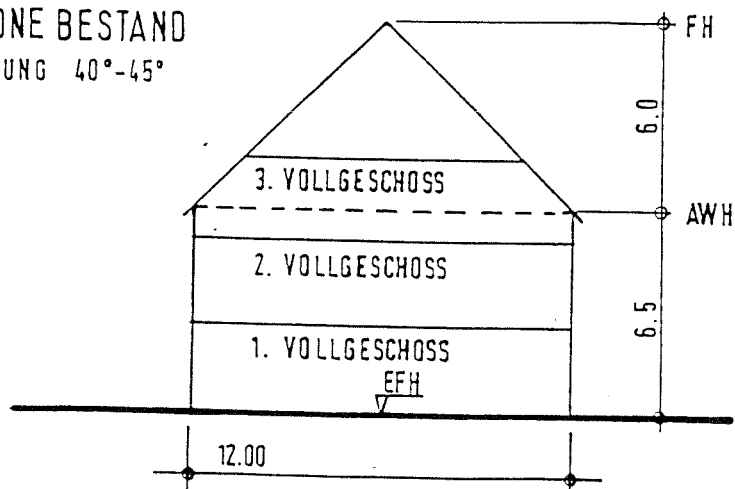
2. UNTERE HANGZONE

DACHNEIGUNG 35° - 45°



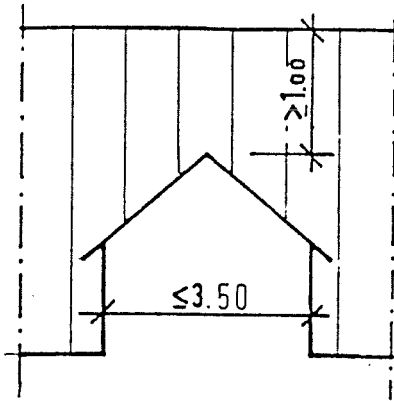
3. TALZONE BESTAND

DACHNEIGUNG 40° - 45°

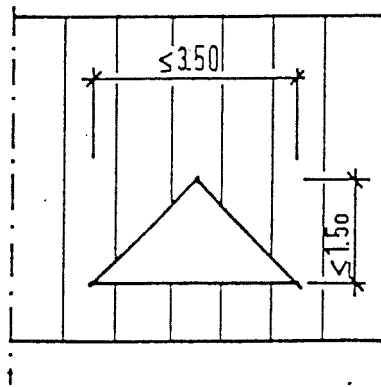


ANLAGE 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN

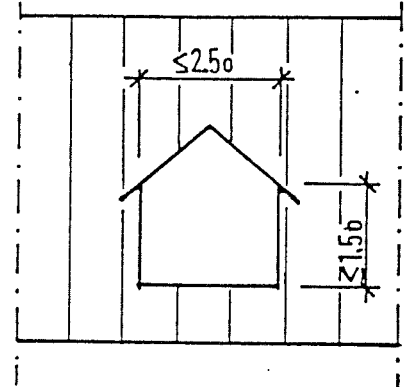
DACHAUFBAUTEN SCHEMADARSTELLUNG



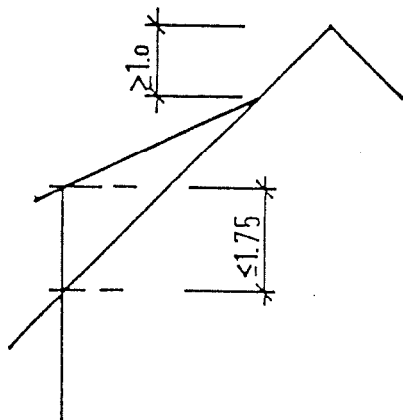
ZWERCHGIEBEL



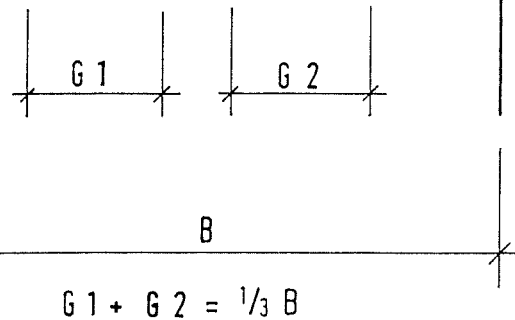
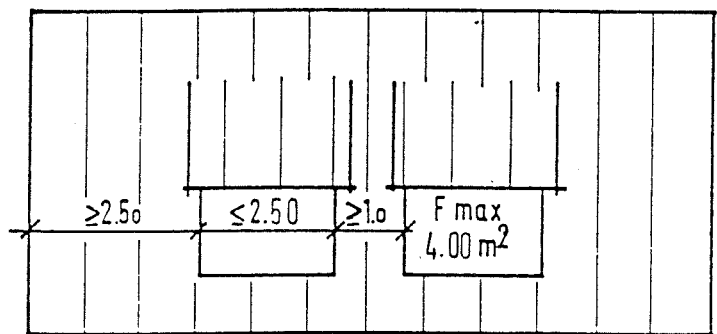
DREIECKSGAUPE



GIEBELGAUPE



SCHLEPPGAUPE



$$G_1 + G_2 = \frac{1}{3} B$$

ANLAGE 3 PFLANZLISTE

BAUMLISTEN

Nr. 1 Obsthochstämme - Sorten Mindestgröße 3xv

Äpfel	Birnen
Baumanns Renette	Bartholomäusbirne
Brettacher	Gelbmöstler
Freiherr von Berlepsch	Grüne Jagdbirne
Gewürzluiken	Schweizer Wasserbirne
Glockenapfel	o.ä.
Salemer Klosterapfel	
o.ä.	

Nr. 2 Einheimische Laubbäume Mindestgröße 3xv, Stammumfang 14/16

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus exelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Ulmus glabra	-	Bergulme

Nr. 3 Laubgehölze am Fließgewässer Mindestgröße 100/150

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Alnus incana	-	Spitzahorn
Fraxinus exelsior	-	Esche
Salix caprea	-	Salweide
Cornus sanguinea	-	Bluthartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix viminalis	-	Küblerweide
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

ANLAGE 3 PFLANZLISTE

Nr. 4 Laubgehölze - Vorgarten
Mindestgröße 3 xv, 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 nigra	-	Holunder

eingestreut:

Amelanchier lamarckii	-	Kupferfelsenbirne
Buxus in Sorten	-	Buchsbaumarten
Deutzia in Sorten	-	Deutzienarten
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

Nr. 5 Laubgehölze für die Grundstückseingrünung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Bluthartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rhamnus carharticus	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

ANLAGE 3 PFLANZLISTE

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

Nr. 7 Kletterpflanzen Mindestgröße 80 - 100

Zur Eingrünung von Zäunen und Gebäudefassaden sind Sträucher und/oder Kletterpflanzen zu setzen:

Brombeeren
Clematix in Sorten
Kletterrosen in Sorten
Spalierobst
Weinrebe
Wilder Wein u.a.

Grundsätze zum Thema "Reduzierung des Oberflächenwasseranteils im Zulauf von kommunalen Kläranlagen".

Gering verschmutztes Oberflächenwasser aus bebauten Gebieten sollte, soweit möglich, dezentral und flächenhaft zur Versickerung gebracht werden oder durch geeignete Maßnahmen nur in geringem Umfang anfallen. Dadurch wird die aus der Bebauung resultierende Abflußverschärfung im Vorfluter gemildert, die Grundwasserneubildung verbessert und die Kläranlage im Betrieb bei Regenwetter hydraulisch entlastet. Die im Oberflächenwasser enthaltenen, rückhaltbaren Inhaltsstoffe werden bei der Bodenpassage abgefiltert.

Folgende Gesichtspunkte sind dabei zu berücksichtigen:

1. Oberflächenwasser, das von Dächern, privaten Zufahrten, Gehwegen, Plätzen sowie kleinen Straßen zur Erschließung von Wohngebieten stammt, ist in der Regel als gering verschmutzt anzusehen. Gleiches gilt für Wasser aus Hausdrainagen. Hingegen sollten die verbleibenden innerörtlichen Straßen, stark frequentierte Parkplätze, Lkw-Parkplätze, Umschlagbereiche für wassergefährdende Stoffe, sowie alle Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, wegen der Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an das Kanalnetz angeschlossen werden.
2. In der Bauleitplanung ist darauf zu achten, daß möglichst wenig befestigte Flächen entstehen. Dies bezieht sich auf die Dimensionierung von Straßen, Geh- und Radwegen aber auch auf die Festlegungen im Bebauungsplan. Z.B. bedingen Garagenzufahrten je nach Anordnung im Grundstück sehr unterschiedliche Zufahrtswege und damit befestigte Fläche. Die durchlässige

Gestaltung von zu befestigenden Flächen sowie die breitflächige Versickerung entlang dieser Flächen trägt zu einer Verminderung des entstehenden Oberflächenabflusses bei.

3. Dachwasser, das aufgefangen und zum Gießen verwendet wird, dient der Einsparung von Trinkwasser. Abhängig von Behältergröße und Nutzung bzw. Bewirtschaftung kann hier jedoch nur ein bedingt positiver Effekt bezüglich des Oberflächenwasseranfalles erzielt werden.
4. Die Begrünung von Dächern wirkt sich ebenso positiv aus. Der Bodenkörper verringert und verzögert den Regenabfluß und wirkt als Schadstofffilter. Insbesondere bei den hohen Versiegelungsgraden von Industriegebieten sollte diese Gestaltungsmöglichkeit genutzt werden.
5. Die flächenhafte Versickerung von gering belastetem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ist hinsichtlich der Filterwirkung, der Versickerungsleistung des Bodens und der Abflußverzögerung die zuerst anzustrebende Lösung. Zu berücksichtigen sind die Mächtigkeit der Deckschicht und der Flurabstand. Häufig stehen jedoch die hierzu benötigten Flächen nicht zur Verfügung. Versickerungsmulden, die durch Modellierung von Grünflächen o.ä. geschaffen werden, können ersatzweise zulaufendes Regenwasser speichern und über einen längeren Zeitraum an den Boden abgeben. Im Arbeitsblatt A 138 der ATV sind hierzu Berechnungsmethoden aufgeführt.
6. In dicht bebauten Wohngebieten kommen aus nachbarschaftsrechtlichen Gründen nur Gemeinschaftslösungen zur Versickerung von Dachflächen und privaten Zufahrten in Frage, die bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes planerisch (Konzeption/-Flächenausweisung) berücksichtigt werden sollten. Bei nachträglichen Auflagen besteht dieser Spielraum nicht mehr. Der zur Realisierung erforderliche Flächenbedarf muß in Kauf genommen werden.

7. Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf begrenzter Fläche könnte in diesem Bereich zu einer entsprechend erhöhten Schadstoffanreicherung im Boden führen. Diese läßt sich reduzieren, wenn der erste Spülstoß von den Dachflächen, insbesondere nach langen Trockenzeiten, durch geeignete Maßnahmen dem Abwasserkanal zugeführt wird. 317
8. Auf Flächen, die mit Rasengittersteinen, Splitt oder ähnlichen Materialien überwiegend durchlässig gestaltet wurden, sind Verbote für das Waschen von Fahrzeugen erforderlich.
9. Die punkt- oder linienförmigen Versickerungen, die durch Veränderung des Bodenkörpers (Einbau von Kiesschichten und Dränageröhren etc.) das Wasser schneller in den Untergrund verbringen sollen, sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sie sollten nur in begründeten Ausnahmefällen eingesetzt werden, da von ihnen eine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens ausgehen kann, insbesondere bei geringem Flurabstand des Grundwassers.
10. Zu- und Ableitungen von Versickerungsmulden o.ä. sollten, soweit möglich, offen gestaltet werden, um Fehlanlüsse oder Fehleinleitungen zu vermeiden. Auch ist z.B. die Verwendung von unterschiedlichen Rohrmaterialien zur Unterscheidung von Misch- und Regenwasser denkbar.
11. Versickerungsanlagen in bebauten Gebieten werden häufig nicht ohne Entlastungsmöglichkeiten auskommen. Im Einzelfall muß der Planer daher überprüfen, wie das Oberflächenwasser bei Regenereignissen höherer Jährlichkeit abfließen kann, wenn er keine Entlastungsmöglichkeit vorsieht. Anzustreben sind Entlastungen ins Gewässer. Falls dies nicht möglich ist, muß der Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Dies trifft analog beim Einsatz von Regentonnen zu.

12. Die Reduzierung der Regenwassermengen nach den o.g. Methoden hat deshalb nicht automatisch eine Reduzierung der erforderlichen Kanaldurchmesser und der RUB-Volumina zur Folge. Auch ohne diesen finanziellen Vorteil sollten die hier beschriebenen Lösungsansätze aus allgemein wasserwirtschaftlichen Gründen weiterverfolgt werden. 317
13. Im Wasserschutzgebiet sind aufgrund der hohen Grundwassersensibilität zusätzliche Bestimmungen zu beachten.
14. Die Komplexität des Themas macht es notwendig, daß Planungen dieser Art in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz durchgeführt werden.

BEBAUUNGSPLAN

'BETZNAU MITTE' 740

GDE. KRESSBRONN BODENSEEKREIS

FERTIGUNG	Architekt	DATUM: 04.10.1990 25.08.93
ANLAGE	FAKLER-BINDER Dipl.-Ing. (TU)	09.10.1990
BLATT	Freie Architekten + Planer SRL	01.07.1991
	Hauptstraße 34 · Tel. 07543/6822	09.01.1992
	7993 KRESSBRONN am Bodensee	24.01.1992
LAGEPLAN VOM 25.08.93 (12)		Größe
ergänzt am 11.11.93 (12 a)		Maßstab 1:500
		Nr. 6 vom
		Ersatz für 01.07.91
		Zchg. Nr. 12 a

VERFAHRENSVERMERKE

nach BauGB vom 08.12.1986

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Ortsübliche Bekanntmachung	gem. § 2 Abs. 1 BauGB	19.11.87 / 08.06.89 22.06.1989
BÜRGERBETEILIGUNG	gem. § 3 Abs. 1 BauGB s. Gemeinderatsbeschluss v.	16.11.1993
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Ortsübliche Bekanntmachung	gem. § 3 Abs. 2 BauGB	29.07.-29.08.91 11.07.1991
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Ortsübliche Bekanntmachung	gem. § 3 Abs. 2 BauGB	24.02.-24.03.92 06.02.1992
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Ortsübliche Bekanntmachung	gem. § 3 Abs. 2 BauGB	26.10.-26.11.92 08.10.1992
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Ortsübliche Bekanntmachung -Verkürzung s. Gemeinderatsbeschluss vom	gem. § 3 Abs. 2 BauGB	20.09.-18.10.93 02.09.1993 16.11.1993
SATZUNGSBESCHLUSS	gem. § 10 BauGB i. V. § 4 GO	16.11.1993

Kressbronn, den 23. Nov. 1993

Mil
Bürgermeister

ANGEZEIGT gem. § 11 Abs. 3 BauGB
Abschluss des Anzeigeverfahrens durch Erlass des Landratsamtes Nr. 11-621.41-Vc/Sch
v. 1.12.1993

AUSGEFERTIGT

Kressbronn, den 23. Nov. 1993



Mil
Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG gem. § 12 BauGB
durch ortsübliche Bekanntmachung

Kressbronn, den 9. Dez. 1993

Mil
Bürgermeister

Angezeigt nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB am <u>26.11.1993</u> Friedrichshafen, den <u>1.12.1993</u> Landratsamt Bodenseekreis <i>Schulte</i>	
--	--

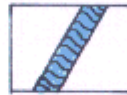
ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV. vom 18.12.90

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WASSERFLÄCHEN



MD 1 DORFGEBIET 1



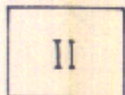
WASSERLAUF



MD 2 DORFGEBIET 2

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

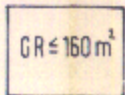
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS



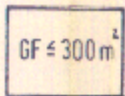
BAUM BESTAND



$GR \leq 160 m^2$ GRUNDFLÄCHE



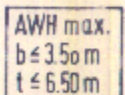
BAUM ERHALT



$GF \leq 300 m^2$ GESCHOSSFLÄCHE



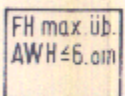
BAUM PFLANZGEBOT



AWH max.
 $b \leq 3.50 m$
 $t \leq 6.50 m$ AUSSENWANDHÖHE MAXIMAL BERGSEITIG / TALSEITIG

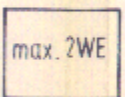


UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT UND PFLANZERHALT



FH max. üb.
AWH $\leq 6.00 m$ FIRSTHÖHE MAXIMAL ÜBER AUSSENWANDHÖHE

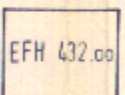
SONSTIGE ZEICHEN



max. 2 WE ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN MAXIMAL



GARAGE

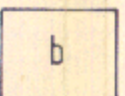


EFH 432.00 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE

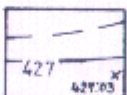


GEH- FAHR- LEITUNGSRECHT

BAUWEISE, BAUGRENZE



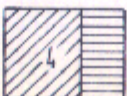
b BESONDERE BAUWEISE



HÖHENLINIEN BESTAND
HÖHENQUOTEN BESTAND



BÖSCHUNGSKANTE BESTAND



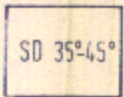
GEBÄUDE BESTAND



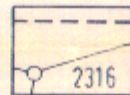
NUR EINZELHÄUSER
ZULÄSSIG



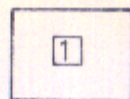
BAUGRENZE



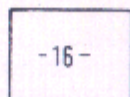
DACHFORM- SATTELDACH
DACHNEIGUNG



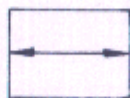
GRUNDSTÜCKSGRENZE PLANUNG
GRUNDSTÜCKSNUMMER



ORDNUNGSZAHL
GEBÄUDE



MASSANGABE
BAUFENSTER



HAUPTFIRSTRICHTUNG

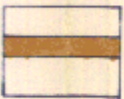


GARAGENZUFAHRT
HOFFLÄCHE

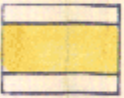


NEBENGEBÄUDE

VERKEHRSFLÄCHEN



FUSSWEG

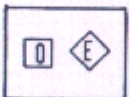


STRASSE

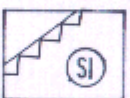
FLÄCHEN FÜR VERSORGENGS- ANLAGEN



ELEKTRIZITÄT

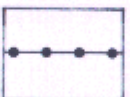


DENKMALSCHUTZ / ERHALTENS-
WERTE BAUSUBSTANZ

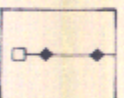


SICHTFLÄCHEN VON
BEBAUUNG FREIZUHALTEN

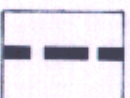
HAUPTVERSORGUNGS- LEITUNGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNG

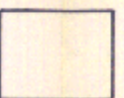


EVS 20KV
OBERIRDISCH (WIRD ABGEBAUT)



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES

GRÜNFLÄCHEN



VORHANDENE
PRIV. GRÜNFLÄCHEN



PRIV. GRÜNFLÄCHE MIT
BESONDERER FESTSETZUNG



VERKEHRS- BZW.
ÖFF. GRÜNFLÄCHE

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
5	6
7	8

1 ART DER BAUL. NUTZUNG
2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3 GRUNDFLÄCHEN
4 GESCHOSSFLÄCHEN

5 DACHFORM/DACHNEIGUNG
6 BAUWEISE
7 AUSSENWANDHÖHE
8 FIRSHÖHE