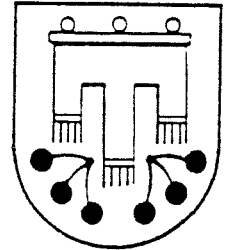
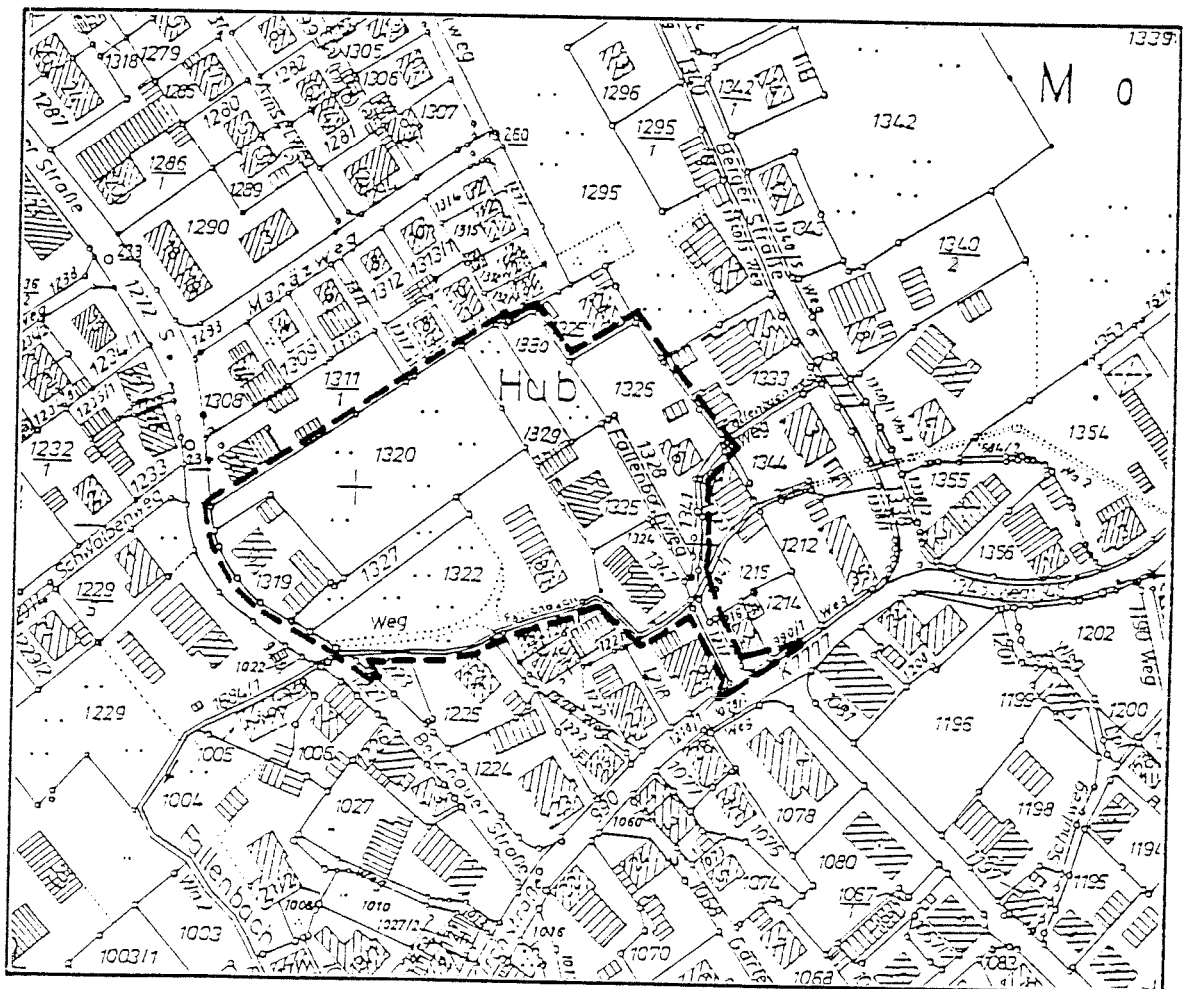


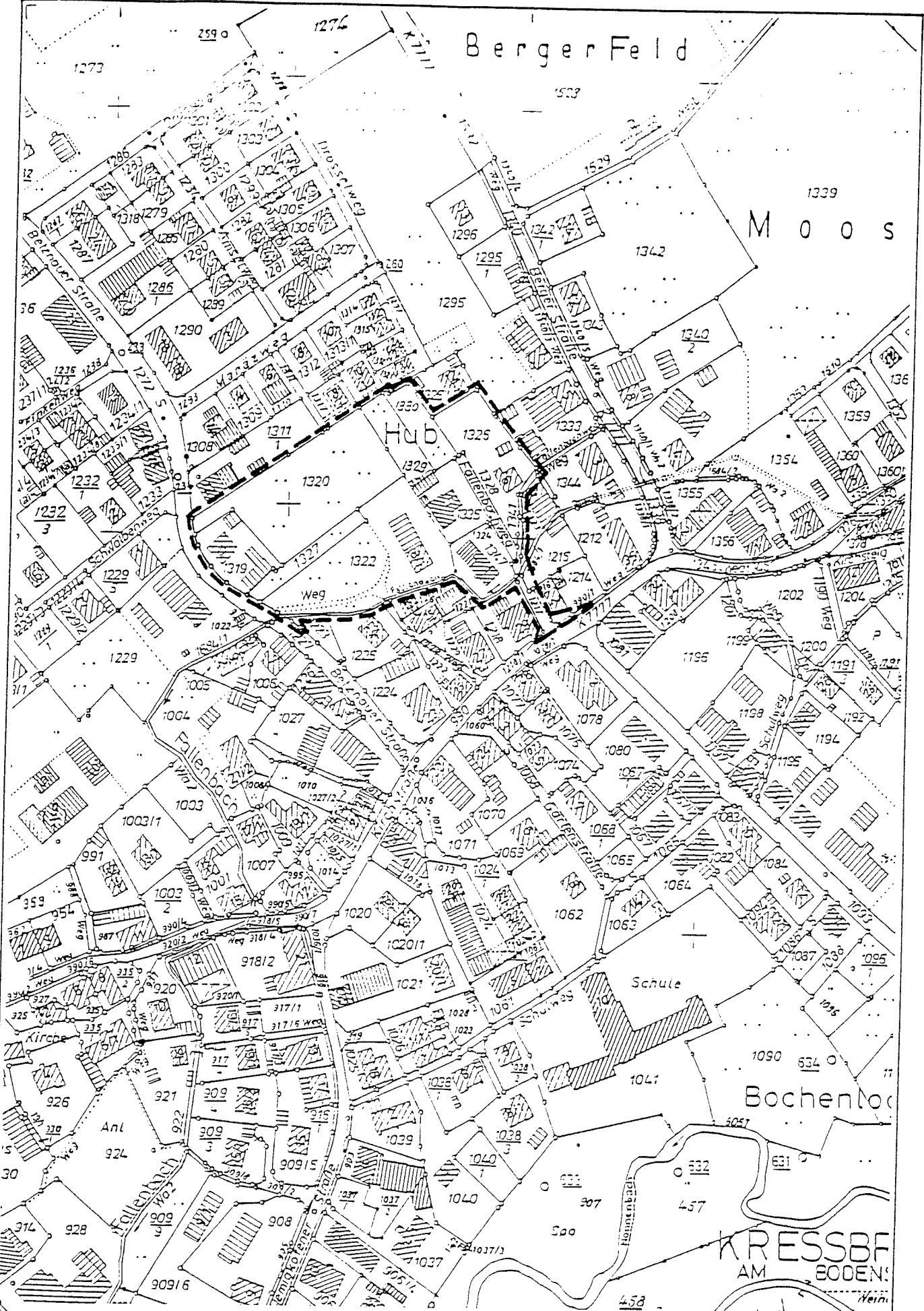
BEBAUUNGSPLAN

BETZNAUERSTRASSE - FALLENBACHWEG



GDE. KRESSBRONN AM BODENSEE BODENSEEKREIS

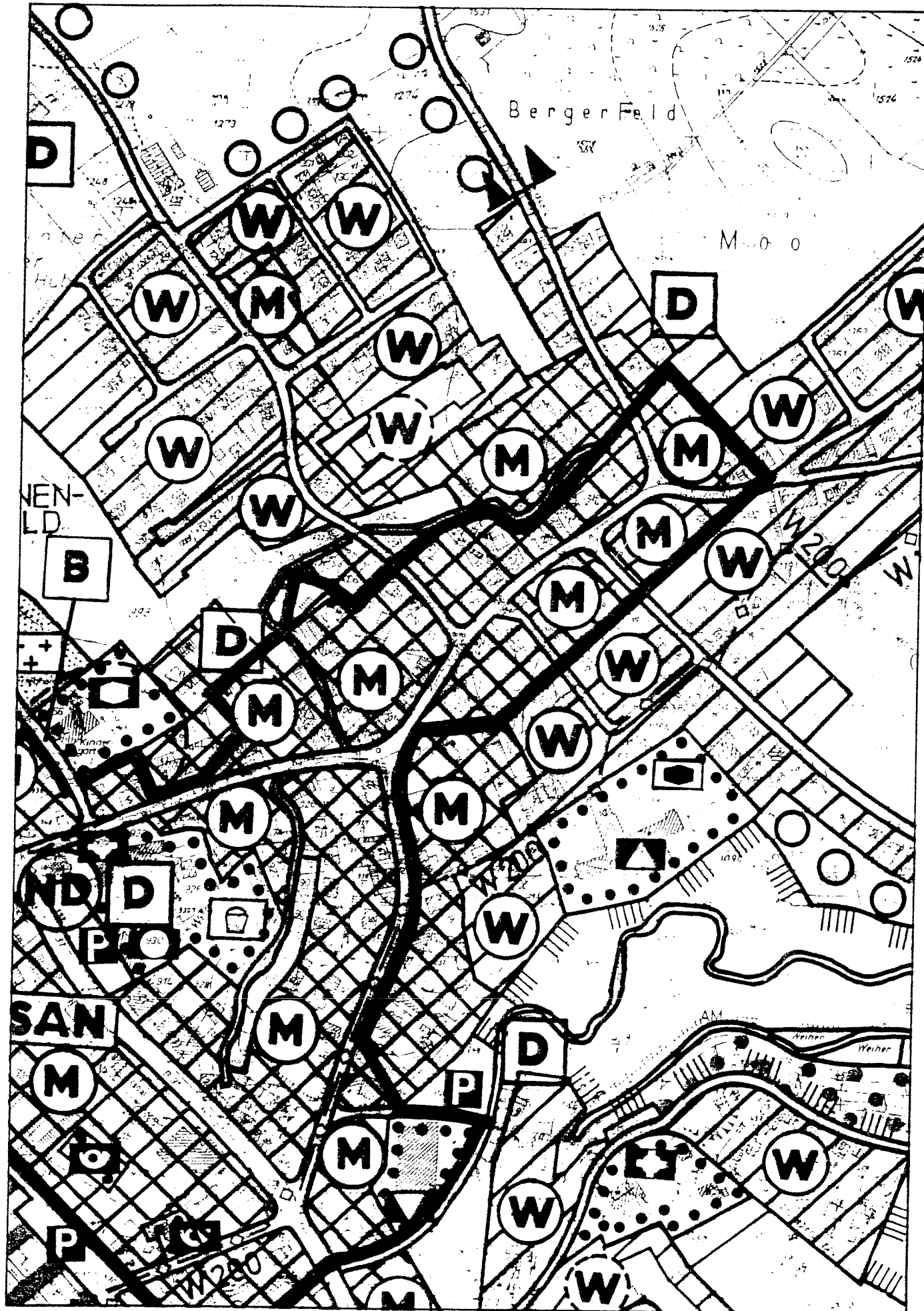




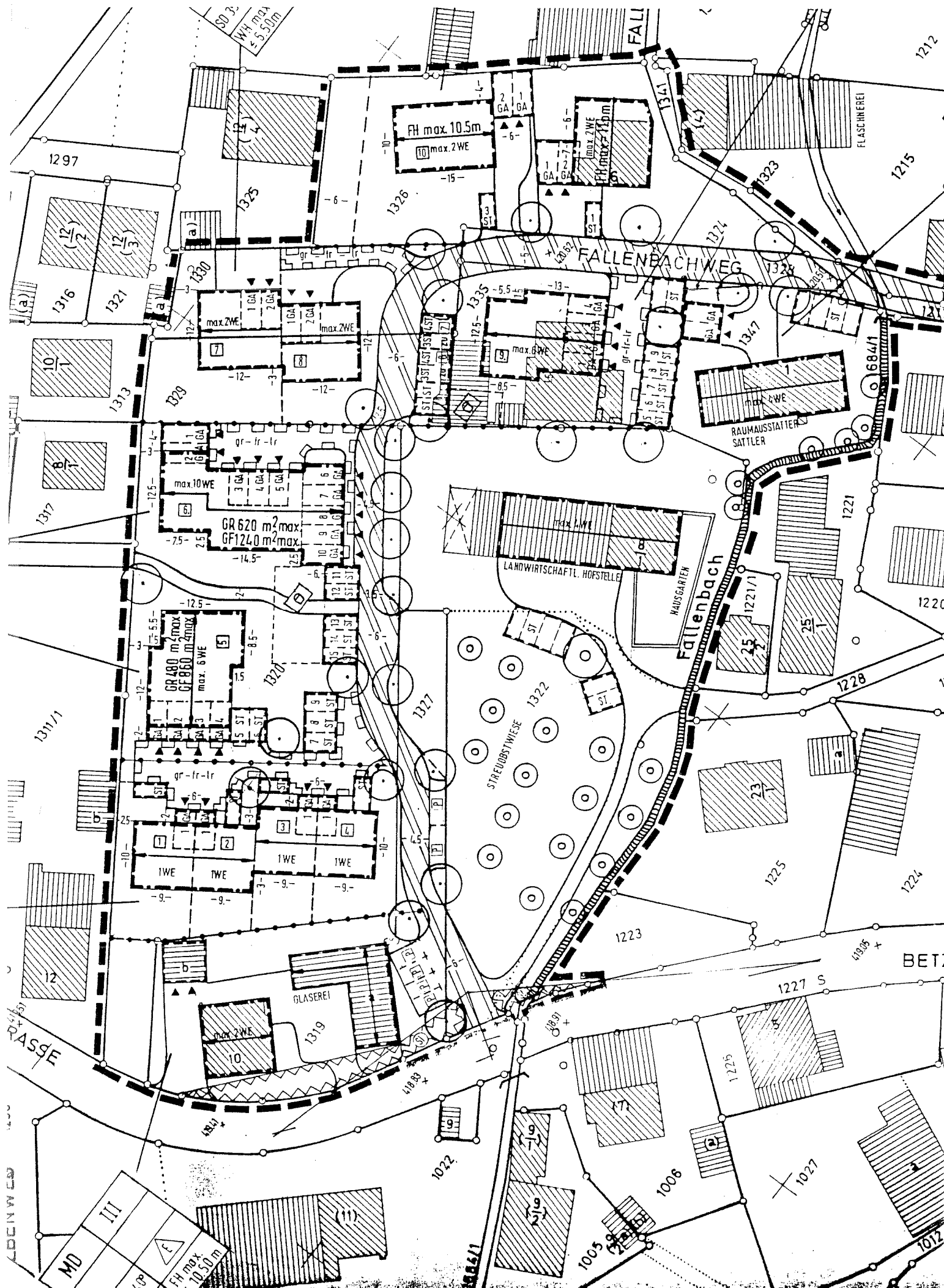
AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE
IM MASS-STAB 1:2.500

1117

AUSZUG AUS DEM FLACHENUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE KRESSBRONN STAND SEPTEMBER 1990



MASS TABSLOSE VERKLEINERUNG DES LAGEPLANES ZUM BEBAUUNGSPLAN



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

B E B A U U N G S P L A N

" B E T Z N A U E R S T R A S S E - F A L L E N B A C H W E G "

G E M E I N D E K R E S S B R O N N A M B O D E N S E E / B O D E N S E E K R E I S

A. R E C H T S G R U N D L A G E

- | | |
|--|--|
| 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 |

B. P L A N U N G S R E C H T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. A R T D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G § 9 (1) 1 BauGB

Dorfgebiet **MD** § 5 BauNVO

Im Dorfgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 5 (2) 5 , 7, 8 und 9 BauNVO nicht zulässig.

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

2. M A S S D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) 1, 2 und 4 BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Größe der Grundfläche GR , der Geschoßfläche GF und durch die Höhe der baulichen Anlagen mittels Außenwandhöhe WH und Firsthöhe FH (siehe Anlage 1).

Bei der Ermittlung der Grundflächen darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Geschosßflächen sind gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

3.1. Es ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind gemäß Eintrag im Lageplan mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) oder Hausgruppen (H) zu errichten.

3.2. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) BauNVO aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

3.3. Ein Vortreten über die Baugrenze von untergeordneten Gebäudeteilen im Sinne des § 6 (4) Satz 6 LBO kann im Einzelfall gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden, wenn dadurch die festgesetzte Grund- bzw. Geschosßfläche nicht überschritten wird.

3.4. Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung gemäß 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 mit Ausnahme der nachfolgend unter Ziffer 4.2 genannten Anlagen.

4.2. Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe aus Holz oder verputztem Mauerwerk sind bis zu einer Gesamtlänge von 5 m pro Grundstück zugelassen. Pergolen, überdachte Holzlegten, Gartenlauben bis jeweils 2,50 m mittlere Höhe bis Oberkante Konstruktion bzw. Dachhaut können ausnahmsweise gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn deren Grundfläche nicht mehr als 12 m² beträgt.

4.3. Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime sind grundsätzlich ausserhalb von Gebäuden nicht zugelassen.

4.4. Garagen und private Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, oder auf den dafür eigens ausgewiesenen Flächen zugelassen.

5. DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist für jede überbaubare Grundstücksfläche ("Baufenster") gemäß Eintragung im Lageplan einzeln festgesetzt.

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

Das im Einmündungsbereich Betznauer-Strasse und Fallenbachweg ausgewiesene Sichtfeld ist ständig von allen Sichtbehinderungen im Bereich von 70 - 250 cm Höhe über Fahr- bahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese bis in 2.5 m Höhe kein Sichthindernis darstellen.

7. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesene Verkehrsfläche ist als öffentliche Fläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigte Zone" festgesetzt.

8. PFLANZGEBOT BZW. PFLANZBINDUNG § 9 (1) 25 BauGB

Entlang der Erschließungsstraße und im Bereich der privaten Erschließungsflächen eingetragenen Baumstandorte sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Abweichungen vom Standort sind bis zu 2 m möglich.

Die Bäume sind im Zuge des Ausbaues der Erschließungsmassnahme bzw. nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu pflanzen.

Die entlang dem Fallenbach vorhandenen Obstbäume und der vorhandene Uferbewuchs sind zu erhalten. Erforderliche Auslichtungsmaßnahmen sind der Gemeinde anzuzeigen und abzustimmen.

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

Die im Lageplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der betroffenen Anlieger festgesetzt. Diese Rechte sind durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten zu sichern.

10. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlage richtet sich nach der Höhenlage der Erschließungsstraße, bzw. des Wohnweges. Bezugspunkt im Gebäude ist die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses (siehe Anlage 1).

Höhenabweichungen bis o.20 Meter sind unter der Voraussetzung des § 31 (2) 2 BauGB im Einzelfall möglich.

Soweit im Lageplan Höhenangaben fehlen, wird die EFH im Rahmen der Baugenehmigung von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt (siehe hierzu auch Textteil C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Pkt. 3).

11. SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTIONEN § 22 BauGB

Gemäß § 22 (5) BauGB wird festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung unterliegt.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bleibt hierbei unberührt.

Ferienwohnungen sind zugelassen.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1. Die Dächer sind mit einem symmetrischen Satteldach auszuführen (siehe Anlage 1). Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Sofern die Dachneigung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden nicht dem Hauptdach angepaßt werden kann, ist die zulässige Dachneigung mit mindestens 20 Grad auszuführen. Ausnahmen bei Garagen und Nebengebäuden in Form von Pultdächern, die an das Hauptgebäude angebaut sind, können im Einzelfall zugelassen werden.
- 1.2. Dachvorsprünge sind traufseitig mit mindestens 60 cm Überstand, giebelseitig und bei Nebenanlagen mit mindestens 30 cm auszubilden. Dachvorsprünge bis höchstens 1.0 m können als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden (siehe Anlage 2).
- 1.3. Dachaufbauten (siehe Anlage 2)
Nicht überdachte Dacheinschnitte sind grundsätzlich unzulässig. Dachaufbauten sind als Einzelgauben nur in Form von Dreiecks-, und Giebelgauben zugelassen. Bei einer Dachneigung von mindestens 40 Grad ist zusätzlich die Form der SchlepPGAube zugelassen. Giebelgauben mit einer tonnenförmigen Überdachung sind nicht zugelassen. Die Breite von Dachgauben ist auf maximal 3.5 m bei Dreiecksgauben, maximal 3.0 m bei Giebelgauben und maximal 2.5 m bei SchlepPGAuben 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. Bei Doppelhäusern ist ein Mindestabstand von 1.25 m von der gemeinsamen Trennwand gemäß § 8 (3) AVO einzuhalten.
Bei Doppelhäusern ist das gemeinsame Dach Bezugsfläche der Festsetzung.
Bei Zwerchgiebel kann im Einzelfall hinsichtlich der Giebelbreite und der Ansichtsfläche eine Ausnahme gemacht werden, sofern dieser im Bereich der Gebäudemitte angeordnet ist, die Breite höchstens 3.5 Meter, und der Abstand zum First mind. 1.5 m beträgt (siehe Anlage 2).
- 1.4. Die Dächer und Dachgauben sind einheitlich mit braun, braunroten oder naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.
- 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. Bei Doppelhäusern hat die Gestaltung von Dach, Dachneigung, 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. Bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen wie z.B. Umspannstationen, sind mit einem Satteldach von mindestens 30 Grad auszuführen und mit Ziegel einzudecken. Die Fassaden sind mit einer Holzverschalung zu verkleiden und farblich zu behandeln. Die Farbgebung ist mit der Gemeinde abzustimmen.

1.8. Garagentore sind nur in Holzverschalung Ausführung zugelassen.

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

2.1. Einfriedungen (siehe Anlage 3)

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. Einfriedungen und Sichtschutzwände entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens 1.0 m an Erschließungsstraßen und 0.5 m an Fußwegen hinter der Grundstücksgrenze anzuordnen. 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 als Rasenfugenpflaster oder mit Rasengittersteinen wasserdurchlässig herzustellen.

2.3. Freiflächen

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge als Grünflächen oder als Hausgärten anzulegen und zu unterhalten.

3. GEBÄUDEHÖHEN § 73 (1) 7 LBO

Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Außenwandhöhe (WH), Firsthöhe (FH) und die Dachneigung bestimmt.

Als Außenwandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Als Firsthöhe gilt das Maß von der festgelegten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Firstziegel (siehe Anlage 1).

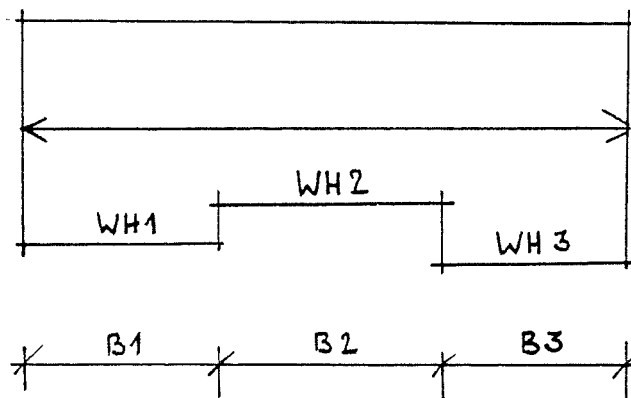
Ergeben sich bei der traufseitigen Außenwand durch Vor- oder Rücksprünge unterschiedliche Höhen, so ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Unterer Bezugspunkt für diese Höhen ist die festgesetzte Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH).

Die im Mittel gemessene Wandhöhe wird nach folgender Formel berechnet :

$$WH \text{ m} = (WH_1 \times B_1 + WH_2 \times B_2 + WH_n + B_n) / n$$

In dieser Formel bedeutet:

- WH m = im mittel gemessene Wandhöhe
 WH1 = Wandhöhe 1
 WHn = Wandhöhe n d.h. n ist fortlaufende Anzahl Mess-Stelle
 B1 = Hausbreite zur Wandhöhe 1 gehörend
 n = Anzahl der fortlaufenden Mess-Stellen



Sofern durch Eintragung im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe der einzelnen Gebäude mit maximal +20 cm über Niveau der dazugehörenden Erschließungsfläche festgesetzt. Maßgebend ist hierbei die in Mitte der Erschließungsfläche gemessene Höhe, bezogen auf die Mitte derjenigen Gebäudeseite, die dieser Erschließungsfläche zugewandt ist. Die festgesetzten Höhen sind mit Fertigstellung der Erschließungsplanung beim Tiefbauamt der Gemeinde auf Übereinstimmung zu überprüfen.

D. HINWEISE

1. IMMISSIONEN infolge Landwirtschaft

Im Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Betznauer Straße 8/1) mit Viehhaltung (20-25 Stück Milchkühe). Auf die zu erduldenen nutzungsbedingten Störeinflüsse wie z.B. Geräusche durch Heubelüftungsanlagen, Gerüche durch Futtersilage und Dunglege oder durch Geräusche infolge Maschineneinsatzes möglicherweise auch an Sonn- und Feiertagen wird hingewiesen. Sofern diese Emissionen die für Dorfgebiete (MD) zulässigen Höchstwerte nicht überschreiten und Abwehrmaßnahmen vorgesehen werden sollen, sind diese vom jeweiligen Bauwilligen selbst und auf eigene Kosten vorzunehmen. Weder die Gemeinde, noch der vorhandene Betrieb können sich an den Kosten beteiligen.

2. IMMISSIONEN infolge Handwerksbetrieb

Im Plangebiet befindet sich eine Glaserei (Betznauer Straße 10 a) und eine Sattlerei / Raumausstatter (Fallenbachweg 1) mit 1-2 Beschäftigten, und unmittelbar am östlichen Rand des Planungsgebietes eine Flaschnerei (Fallenbachweg 4) mit ca. 5-7 Beschäftigten. Auf die zu erduldenen nutzungsbedingten Störeinflüsse wie z.B. Hobelmaschine, Abrichtmaschine und Fräsmaschine während der üblichen Arbeitszeiten an Werktagen wird hingewiesen. Sofern diese

Emissionen die für Dorfgebiete (MD) zulässigen Höchstwerte nicht überschreiten und Abwehrmaßnahmen vorgesehen werden sollen, sind diese vom jeweiligen Bauwilligen selbst und auf eigene Kosten vorzunehmen. Weder die Gemeinde, noch der vorhandene Betrieb können sich an den Kosten beteiligen.

3. HÖHENAUFNAHMEN

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien oder Einzelhöhen sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen. Bei Widersprüchen oder Unstimmigkeiten der Inhalte im Bebauungsplan setzt die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde die erforderlichen Angaben fest.

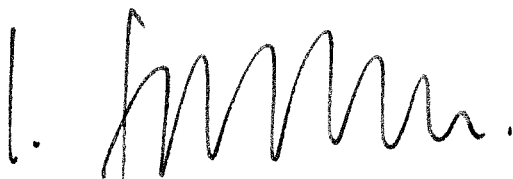
4. STELLPLATZNACHWEIS

Auf Grund der hohen Wohnungsdichte ist zur Sicherstellung eines geordneten ruhenden Verkehrs und um Mißstände im Wohnumfeld zu verhindern jeder Wohneinheit ein Stellplatz direkt zugewiesen. Der Richtwert für die Anzahl von erforderlichen Stellplätzen ist wie folgt festgesetzt:

Für Wohnungen bis 70 m2 Nutzfläche	1.5 Stellplätze
Für Wohnungen über 70 m2 Nutzfläche	2 Stellplätze

Aufgestellt vom Planfertiger:

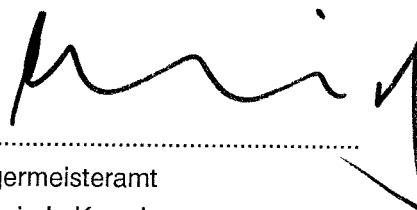
Kressbronn am 01.Juli 1991




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

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 01.Juli 1991



.....
Bürgermeisteramt
Gemeinde Kressbronn

<p>Angezeigt nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB am <u>2.8.1991</u> Friedrichshafen, den <u>4.6.1991</u> Landratsamt Bodenseekreis</p>  <p><i>Loser</i></p>
--

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " BETZNAUER STRASSE - FALLENBACHWEG "

1. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der genehmigte Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn- Langenargen weist den alten Ortsbereich beidseitig der Kirch-Straße in einer Tiefe von ca. 150 m als gemischte Baufläche (M) aus und den angrenzenden Bereich als Wohnbaufläche (W). Dies entspricht folgerichtig der zeitlichen Entwicklung bzw. Besiedlung dieser Flächen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedeutet dies, daß eine Teilfläche als gemischte Baufläche gewidmet ist, und eine andere als Wohnbaufläche. Die gemischte Baufläche beinhaltet einen heute noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieb und zwei weitere Anwesen, davon eine Glaserei und einen Raumausstatter (Sattlerei). Die ausgewiesene Wohnbaufläche erstreckt sich überwiegend auf landwirtschaftlich genützte Flächen (Obstanlagen).

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich einheitlich die bauliche Nutzung als Dorfgebiet fest. Dies entspricht am ehesten dem vorhandenen Gebietscharakter und den Absichten des Sanierungskonzeptes der Gemeinde, das dörfliche Erscheinungsbild in diesem Ortsteil zu festigen und die bestehenden heimischen Kleinbetriebe in deren Existenz zu sichern.

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist dennoch gegeben.

2. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan ermöglicht weitere Grundstücke, insbesondere für Wohnnutzung in innerorts gelegenen Freiflächen und in verkehrsberuhigter Lage für den Eigenbedarf zu schaffen, deren Erschließung durch bereits bestehende Einrichtungen weitgehend gesichert ist. Die Zurverfügungstellung von Bauplätzen an einheimische Bewerber kann einmal dadurch gewährleistet werden, daß sich die Eigentümer verpflichten müssen, 35 % ihrer Flächen an die Gemeinde zu veräußern und zwar zu Bedingungen, die sich nicht am freien Markt orientieren, sondern die der Gemeinderat festlegt, zum zweiten durch die Abschöpfung von ca. 20 % der Flächen im Umlageverfahren.

3. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich unter Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes. Zur Wahrung des Erscheinungsbildes sind im Textteil umfassende Festsetzungen getroffen, die eine der örtlichen Tradition entsprechende Fassaden- und Gebäudegestaltung sicherstellen sollen. Darüberhinaus ist durch die Ausweisung als "Dorfgebiet" gewährleistet, daß die anwesenden Betriebe (Landwirtschaft und heimisches Gewerbe) in deren Fortbestehen nicht gefährdet sind.

Desweiteren sichert der Bebauungsplan die städtebauliche Funktion der Gemeinde als Frem-

denverkehrsort. Die Gemeinde ist ein anerkannter Kur- und Erholungsort und als solche gemäß Verordnung der Landesregierung ermächtigt, zur Wahrung der städtebaulichen Funktion die Entstehung von Zweitwohnungen und kleinen Wohnungen in bestimmten Gebieten zu verhindern. Diese Maßnahme ist begründet, um dem Fremdenverkehr ein möglichst großes Angebot von Beherbergungsmöglichkeiten mit wechselndem Personenkreis der Feriengäste zur Verfügung zu stellen. Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre hat bestätigt, daß die dem Fremdenverkehr nachteilige Tendenz der Erstellung von Zweitwohnungen auch in dieser Seegemeinde von außen her mit Nachdruck betrieben wird und zwar auch in uferabgewandten Ortsteilen. Der Bebauungsplan setzt daher einen Genehmigungsvorbehalt nach der Maßgabe des § 22 BauGB fest. Eine Genehmigung ist zu versagen, wenn diese zum Zweck der Schaffung einer Zweitwohnung erfolgt oder damit die Verkleinerung der Wohnungsgröße verbunden ist.

Ein weiteres Regulativ der städtebaulichen Einflußnahme ist die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen. In der Gemeinde besteht ein Mangel an familiengerechten Wohnungen mit entsprechender Wohnungsgröße (3-4 Zimmer) für Erstwohnungen. Durch die Begrenzung soll erreicht werden, daß bei voller Inanspruchnahme des Bauvolumens, das durch die überbaubare Grundfläche und die Außenwand- und Firsthöhe begrenzt wird, auch entsprechend große Wohnungen erstellt werden. Es ist im Baugenehmigungsverfahren besonders darauf hinzuweisen, daß auch der nachträgliche Einbau von zusätzlichen, über das Höchstmaß hinausgehende Wohnungen in ansonsten ausbaubaren Gebäudeteilen (z.B. Dachgeschoß) den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht. Die Erteilung einer Befreiung oder einer Ausnahme würde den planerischen Absichten der Gemeinde entgegenstehen.

4. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich das Verkehrsaufkommen in diesem Gebiet. Eine verkehrsgerechte Erschließung ist gesichert. Weitere Auswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen. Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden wie z.B. Grundschule und Kindergarten in einer Entfernung von ca. 150 m, ebenso die Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Aufteilung in die vorgeschlagenen Baulandflächen machen keine Umlegung des Plangebietes erforderlich.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke Nr.1320, Nr.1327, Nr.1329, Nr.1330, Fallenbachweg Nr.1, 5 und 6, Betznauer Straße Nr.8/1 und 10, den Fallenbachweg (Nr. 1328 u. 1217) und ein Teilstück der Betznauer Straße.

6. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Das Plangebiet umfaßt eine innerörtliche Freifläche zwischen dem alten Ortsbereich entlang der Kirch-Straße und einem Siedlungsgebiet westlich davon aus den 30-er Jahren.

Diese Freifläche bildete früher den westlichen Ortsrand des ehemaligen Ortes Hemigkofen. Durch die daran anschließende Vorkriegssiedlung am Maräzweg und Schwalbenweg wurde aus

dieser Ortsrandlage eine innerörtliche Grünfläche. Es war lange Zeit im Flächennutzungsplan vorgesehen, diese Fläche als Grünzäsur bis zum Friedhofsbereich im Südwesten aufrechtzuerhalten, um die alte Dorflage bewußt von der Ortserweiterung zu trennen. Der Mangel an verfügbarem, insbesondere leicht erschließbarem Bauland, und divergierende Interessen der privaten Eigentümer, haben diese städtebaulichen Zielsetzung auf ein Minimum reduziert. So ist von besonderer Bedeutung die Freihaltung des Wasserverlaufes und einer größeren privaten Grünfläche um das landwirtschaftliche Gehöft Nr. 18/1.

Um baulich den dörflichen Charakter zu wahren, wurde Wert darauf gelegt, trotz der Erfordernis einer verdichteten Bebauung keine städtischen Bauweisen zuzulassen. Es bleibt zu hoffen, daß mit der vorgeschriebenen 2-geschossigen Bauweise mit einem Satteldach die alte vorhandene Gebäudegestalt fortgeführt werden kann.

7. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die Erschließung erfolgt von zwei Seiten mit dem Ziel, die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Neubebauung auf die beiden Ortstraßen (Betzauer-Straße und Kirch-Straße) zu verteilen. Es ist mit einem gesamten Verkehrsaufkommen von ca. 45 - 50 PKW zu rechnen. Die Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen, da diese reine Anliegerfunktionen zu erfüllen hat. Im Mittelteil wird die ansonsten vorherrschende Ausbaubreite von 4.5 - 5.0 m auf lediglich 3.5 m reduziert, da ausser der Durchfahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge kein weiterer Bedarf besteht.

Eine Fortführung des Fußweges aus dem Siedlungsgebiet am Maräzweg ermöglicht eine fußläufige Anbindung an die Ortsmitte und zu den Schulen.

Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Das Plangebiet ist an die Abwasserkanalisation und die Trinkwasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

8. PLANUNGSSTATISTIK

Bruttobaulandfläche	12.375 m ²
Verkehrsflächen	1.186 m ²
Nettobaulandflächen	11.189 m ²
Anzahl der Gebäude im Neuzugang	6 Hauseinheiten (HE)
Anzahl möglicher Wohneinheiten im Neuzugang	max. 30 Wohneinheiten (WE)
Bevölkerungszuwachs i.M. 3.5 Einwohner/WE	ca. 105 Einwohner

9. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen der Gemeinde folgende Kosten:

- | | |
|---|----------------|
| - Herstellung Erschließungsflächen ca. 250 m x 600 DM/m | ca. 150.000 DM |
| - Straßenbeleuchtung ca. 6 Leuchten x 2.000 DM/St | ca. 12.000 DM |

10. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgen im Rahmen der Bauplatzzuweisung gemäß dem Bebauungsplanentwurf. Eine Umlegung nach § 45 BauGB ist nicht erforderlich, da das Plangebiet auf privater Basis umgelegt werden kann.

11. SONSTIGE RECHTLICHE MASSNAHMEN

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

12. GESTALTUNGSHINWEISE

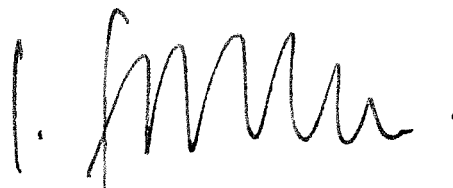
Als Planungshilfe für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird auf die "Gestaltungsfibel für das Bauen im Bodenseekreis" hingewiesen. Diese Fibel ist beim Landratsamt Bodenseekreis oder bei der Gemeinde Kressbronn erhältlich.

Aufgestellt vom Planfertiger:

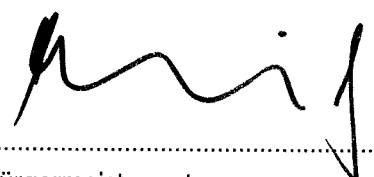
Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 01. Juli 1991

Kressbronn am 01. Juli 1991

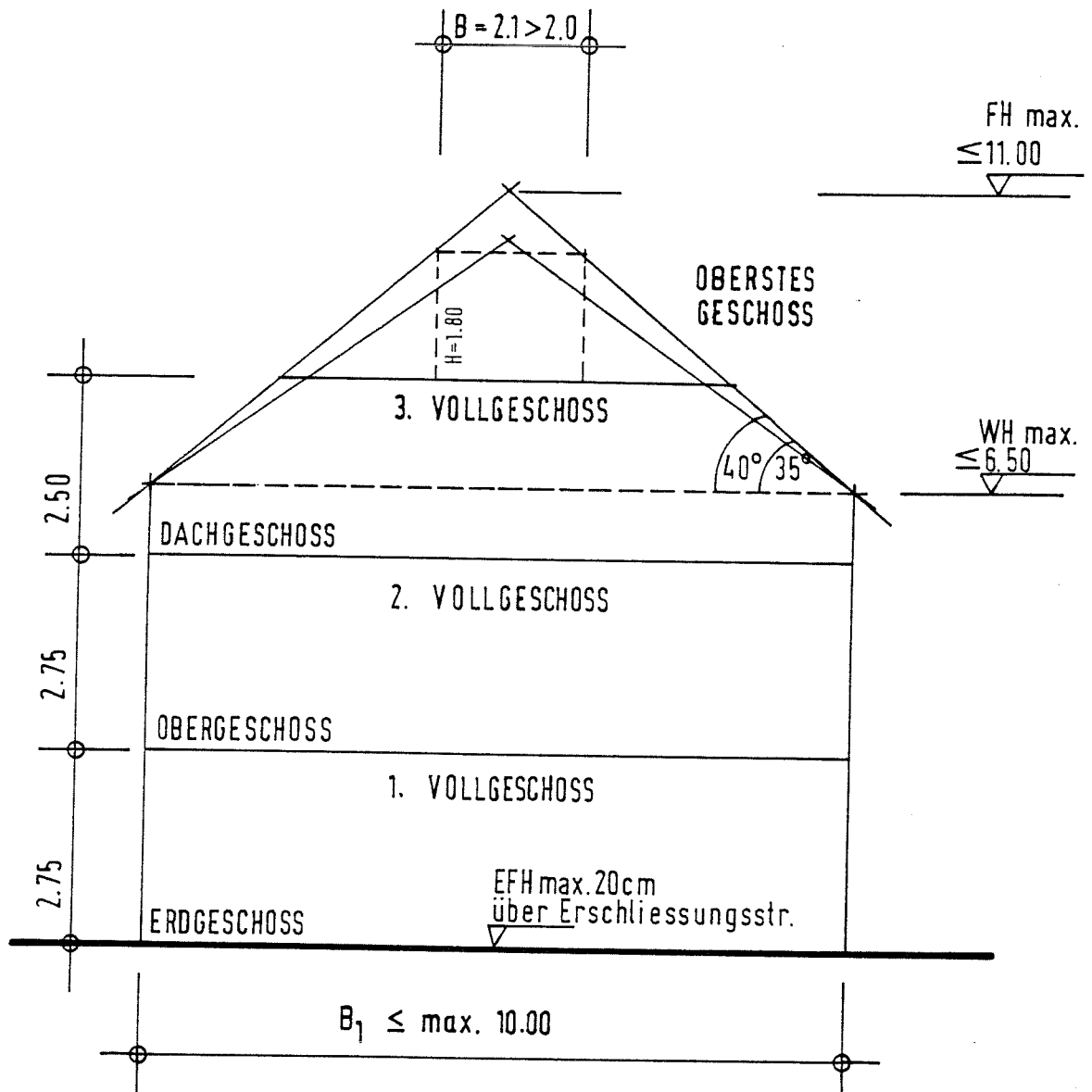


 Dipl.-Ing. Fakler
 Architekturbüro Fakler-Binder

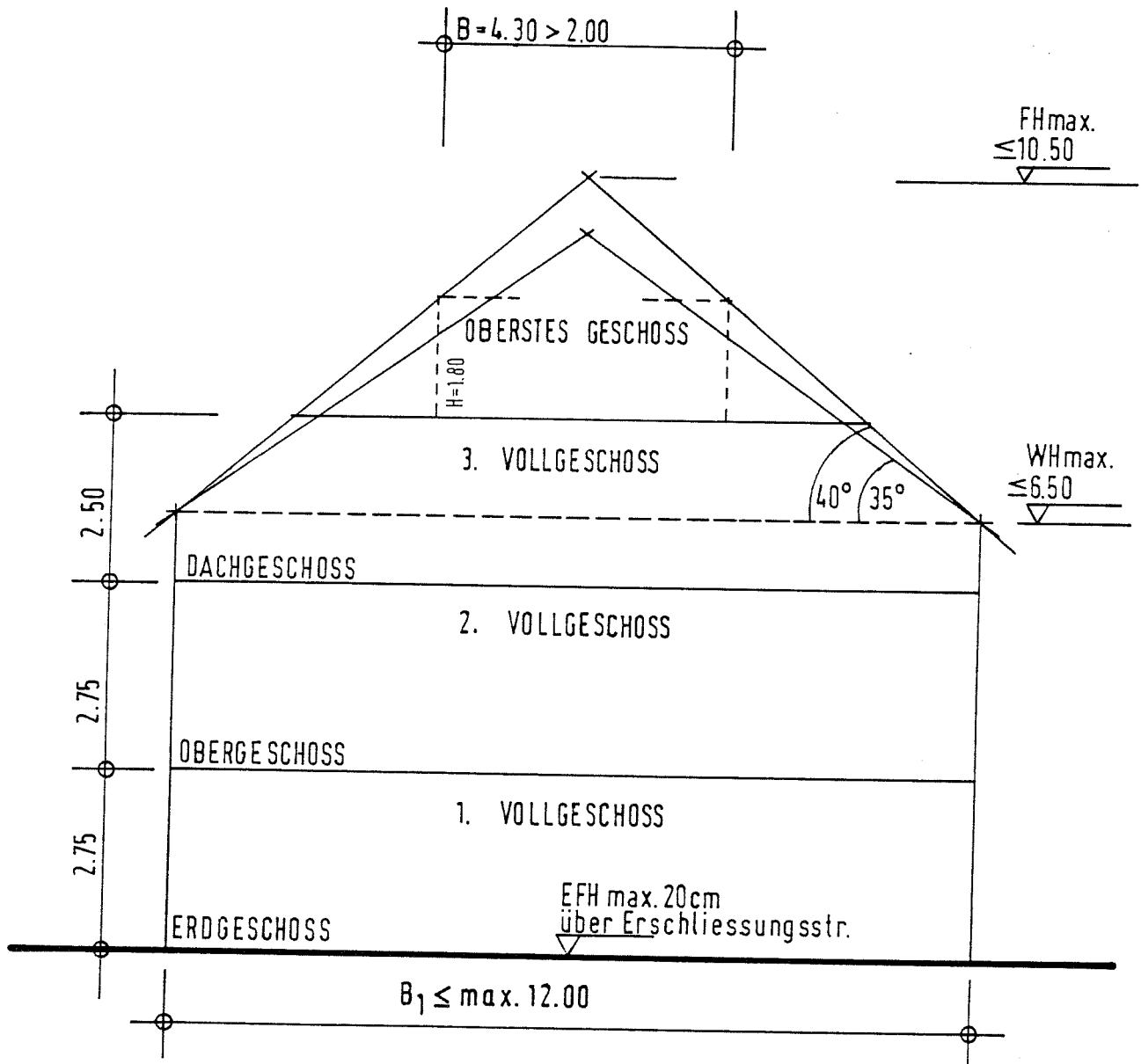


 Bürgermeisteramt
 Gemeinde Kressbronn

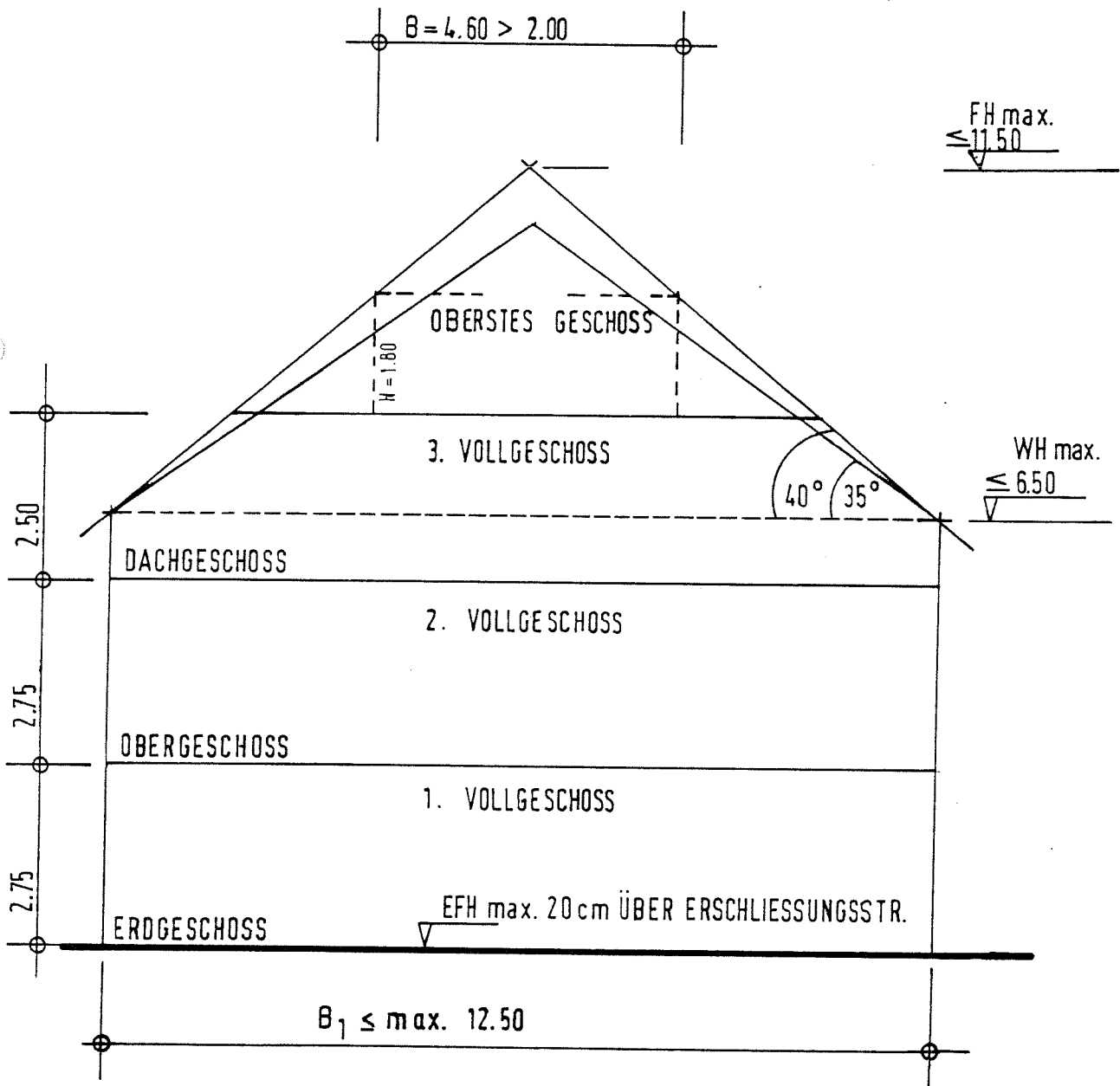
GEBÄUDE SCHNITT SCHEMADARSTELLUNG



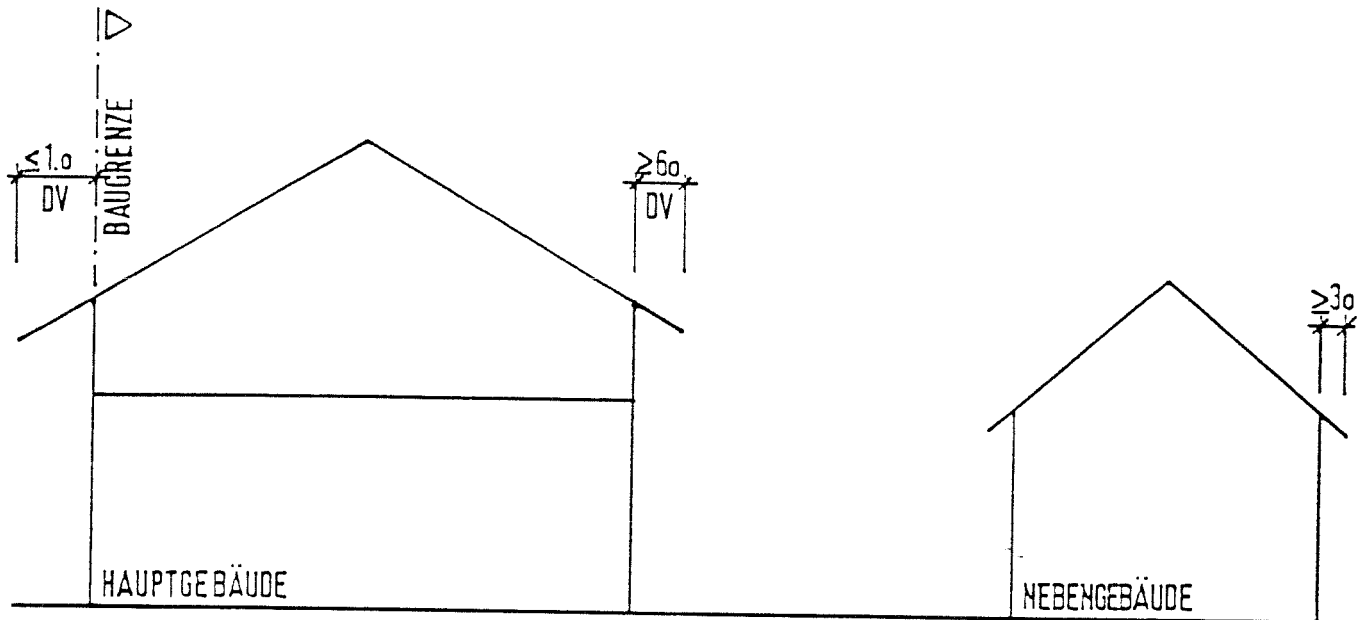
GEBÄUDESCHNITT SCHEMADARSTELLUNG



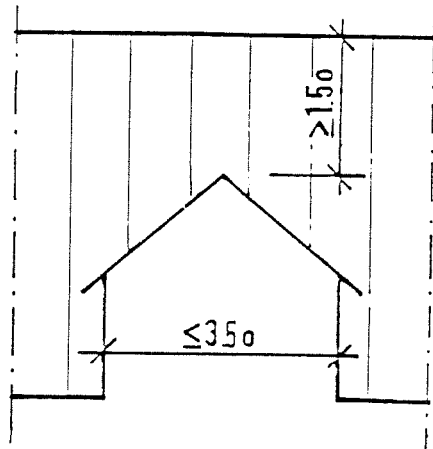
GEBÄUDESCHNITT SCHEMADARSTELLUNG



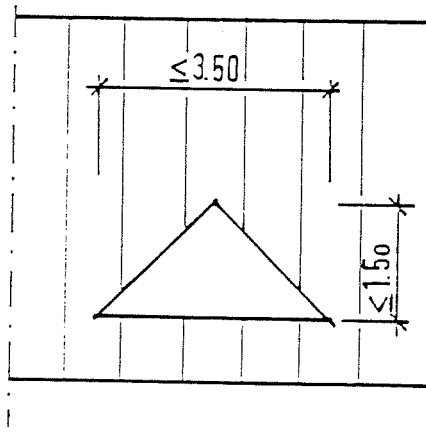
DACHVORSPRÜNGE SCHEMASCHNITT



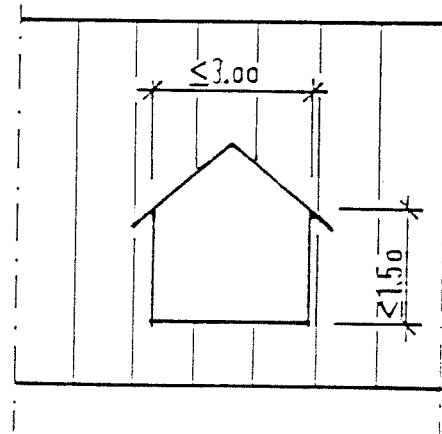
DACHAUFBAUTEN SCHEMADARSTELLUNG



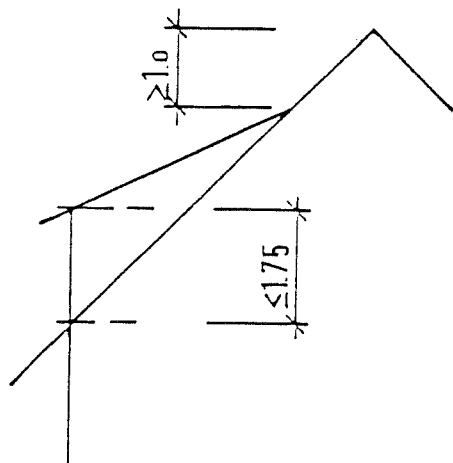
ZWERCHGIEBEL



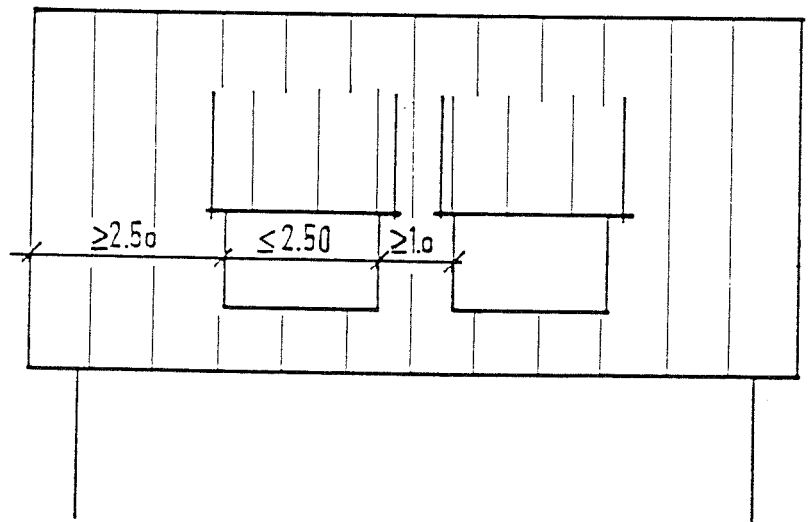
DREIECKSGAUPE



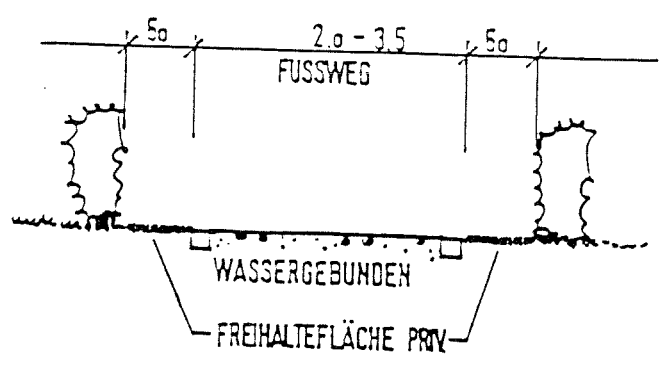
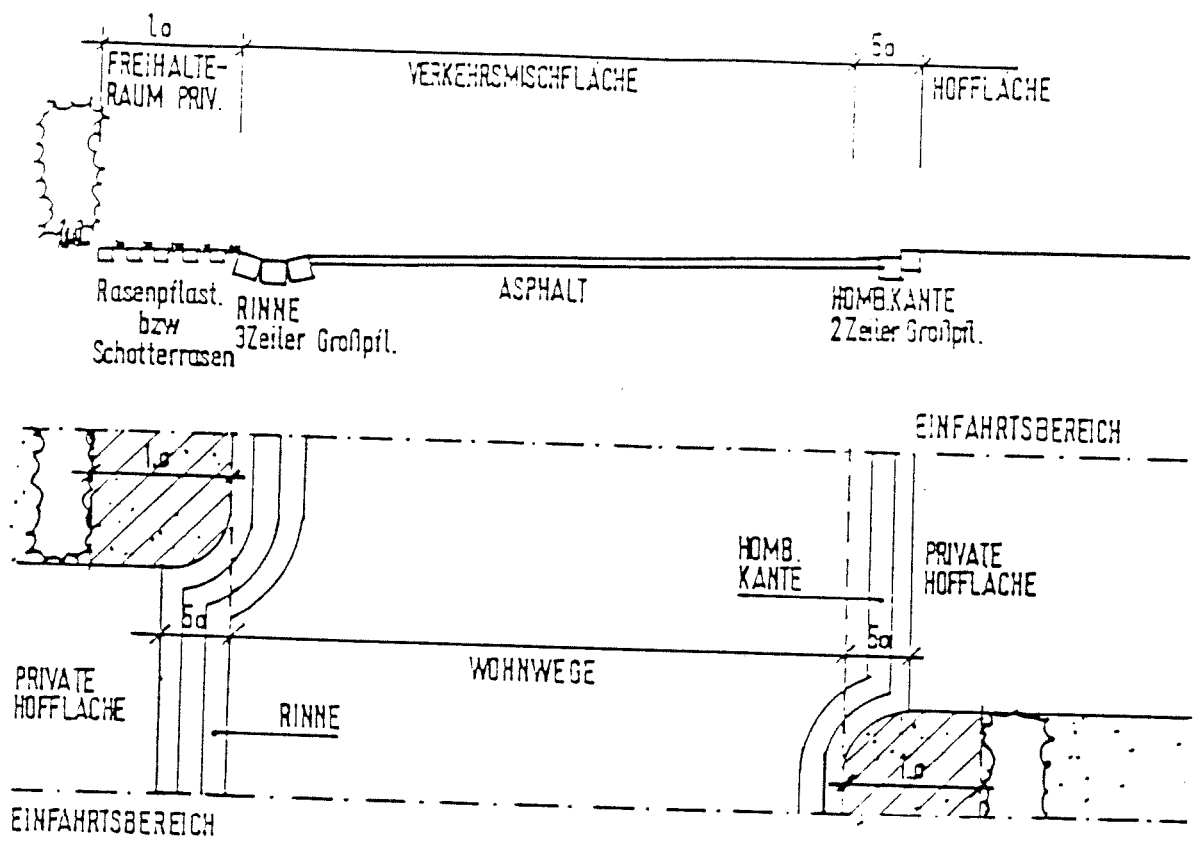
GIEBELGAUPE



SCHLEPPGAUPE



STRASSEN-FUSSWEGPROFILE




BEBAUUNGSPLAN

BETZNAUER STRASSE FALLENBACHWEG

741

GDE. KRESSBRONN BODENSEEKREIS

Angezeigt
nach § 11 Abs. 1, 2. HS BauGB
am 28.12.1991
Friedrichshafen, den 4.6.
Landratsamt
Bodenseekreis



Lauri

Fertigtag	Architekt	Datum :	01. 02. 1991
Anlage	FAKLER-BINDER Dipl.-Ing. (TU)		07. 02. 1991 (a)
Blatt	Freie Architekten + Planer SRL		12. 06. 1991
	Hauptstraße 34 - Tel. 07543/8622		01. 07. 1991
	7993 KRESSBRONN am Bodensee		
Zeichnungsbezeichnung		Große	
LAGEPLAN - RECHTSPLAN		Maßstab 1 : 500	8
			Zchg.Nr.

VERFAHRENSVERMERKE

nach BauGB vom 08.12.1986

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung

28.5.86
5.6.86

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

25.4.90

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung

4.3. - 4.4.91.
14.2.91

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

3.7.91.

Ausgefertigt

Kressbronn, den *19.7.91*



[Signature]
Bürgermeister

ANGEZEIGT *2.8.1991* gem. § 11 Abs. 3 BauGB
Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Landratsamtes Nr. *11-621-41*

4.6.92

RECHTSKRÄFTIG gem. § 12 BauGB
durch ortsübliche Bekanntmachung am *24.9.92*

Kressbronn, den *25.9.92*



[Signature]
Bürgermeister

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

Kressbronn, den

.....

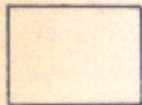
ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV. vom 30.07.1981

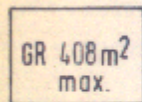
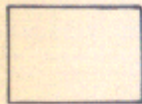
ART DER BAULICHEN NUTZUNG



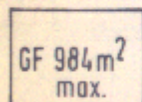
DORFGEBIET



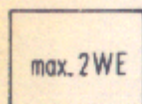
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



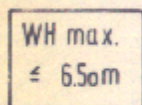
GRUNDFLÄCHE MAXIMAL



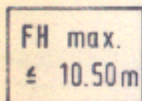
GESCHOSSFLÄCHE MAXIMAL



ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN MAXIMAL



HÖHE BAULICHER ANLAGEN WANDHÖHE MAXIMAL ÜBER EFH



FIRSTHÖHE MAXIMAL METER ÜBER ERDGESCHOSSFUSSB.HÖHE

BAUWEISE BAUGRENZE

o OFFENE BAUWEISE



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

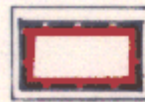


NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

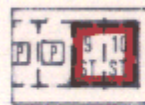


NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

SONSTIGE PLANZEICHEN



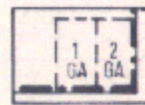
NEBENANLAGEN



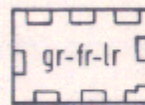
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE PRIVATE STELLPLÄTZE



GARAGEN



GARAGEN IM GEBÄUDE



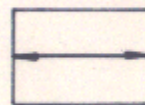
GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT



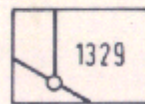
SICHTFLÄCHEN VON BEBAUUNG U. V. ALLEN SICHTHINDERNISSEN FREIZUHALTEN



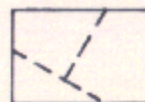
GEBÄUDE UND GEBÄUDE-NUMMER BESTAND



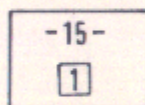
HAUPTFIRSTRICHTUNG



GRUNDSTÜCKSGRENZE BEST. FLURSTÜCKSNUMMER BESTAND



GRUNDSTÜCKSGRENZE PLANUNG



MASZANGABE BAUFENSTER IN M ORDNUNGSZAHL GEBÄUDE



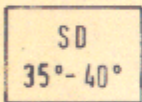
GARAGENZUFAHRT HOFFLÄCHEN



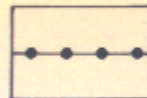
BAUGRENZE



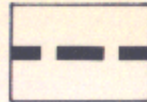
HÖHENQUOTEN BESTAND



DACHFORM SATTELDACH
DACHNEIGUNG IN GRAD



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHENUTZUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

VERKEHRSFÄCHEN



GEHWEG



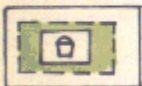
VERKEHRSBERUHIGTE MISCH FLÄCHE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

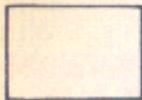
NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
5	6
7	8

GRÜNFLÄCHEN



PRIVATER SPIELPLATZ VORGESCHL. STANDORT



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

FÜLLSCHEMA

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



WASSERLAUF

SCHUTZ PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



BAUM PFLANZGEBOT



BAUM ERHALTUNGS6EBOT