

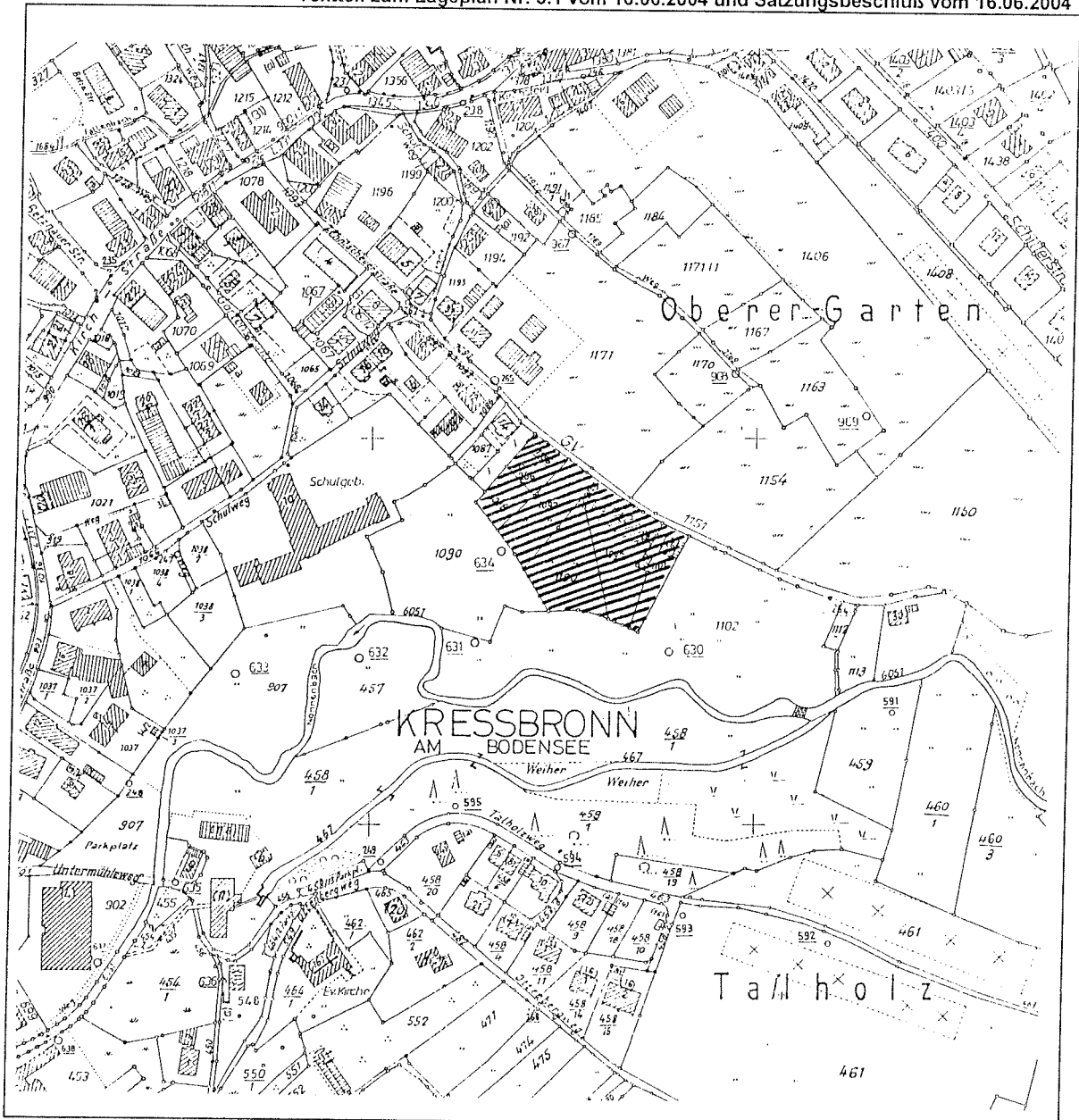
Ä N D E R U N G

DES BEBAUUNGSPLANS

„BOCHENLOCH“

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

Textteil zum Lageplan Nr. 3.1 vom 16.06.2004 und Satzungsbeschluß vom 16.06.2004



FAKLER-BINDER Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner 88079 KRESSBRONN AM BODENSEE Bodanstrasse 14 Tel 07543-96070 Fax - 20

AUSFERTIGUNG !

Es wird bestätigt, dass dem Beschluss des Gemeinderates (16.06.2004) der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften je vom 16.06.2004 zugrunde lagen. Kressbronn a.B. 18.06.2004

Weiß, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN 'BOCHENLOCH'
GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEEKREIS

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN	3
B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
C. PLANFERTIGUNG	5
D. HINWEISE	6
E. ARTENLISTE	9

II. BEGRÜNDUNG	11
-----------------------	-----------

Bebauungsplan "Bochenloch"
GEMEINDE KRESSBRONN BODENSEEKRIS

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|---|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)
berichtigt | i.d.F. vom 27. 08. 1997
am 23.07..2002 |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
zuletzt geändert | i.d.F. vom 23. 01. 1990
am 22. 04. 1993 |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) | i.d.F. vom 18. 12. 1990 |
| 4. Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg | i.d.F. vom 24. 07. 2000 |

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO die in § 4 (2) 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch folgende im Lageplan eingetragenen Größen :

- durch die Grundflächenzahl
- durch die Geschoßflächenzahl
- durch die maximale Zahl der Vollgeschosse
- durch die maximale Höhe baulicher Anlagen mittels einer Höchstgrenze der Außenwandhöhe (AWH) und der Firsthöhe (FH).

(siehe Definition unter Pkt. 1 der Hinweise).

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN sowie
STELLUNG der BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB**

Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

- Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO.

- Überschreitungen von Baugrenzen durch fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,00m Tiefe und max. 4,00m Breite sind gemäß § 23 (3) BauNVO zulässig.
- Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich aus der Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von untergeordneten Gebäudeteilen wie z.B. von Widerkehren, Zwerchgiebel oder von Garagenanbauten sind zugelassen.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den privaten Grünflächen. Gemäß § 14 (1) Satz 3 sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für diese keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Der Stauraum vor Garagen zur öffentlichen Erschließungsstraße muß mindestens 5.0 m betragen.

Stellplätze sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Anschluß an die Erschließungsstrasse zulässig.

5. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

Die im Lageplan eingetragenen privaten Grünflächen haben die Zweckbestimmung, den Eingriff in das Natur- und Landschaftsbild „Nonnenbachtal“ zu minimieren und die im Landschaftsplan geforderte Ortsrandeingrünung zu sichern.

6. FLÄCHEN oder MASSNAHMEN zum SCHUTZ, zur PFLEGE und zur ENTWICKLUNG von NATUR und LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB i.V. mit § 9 (1) 25 BauGB

Pflanzgebote

Die im Lageplan eingetragenen Bäume sind entsprechend den Artenlisten (siehe Anlage) zu pflanzen. Abweichungen vom Standort sind bis zu 2 m möglich. Die Gehölze sind im Zuge des Ausbaues der Erschließungsmassnahme bzw. innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu pflanzen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstamm-Mittelpunkt muß mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind ggf. entsprechend den Artenlisten nachzupflanzen.

Im Bereich der im Lageplan umgrenzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine extensive Wiesenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Pflegehinweis:

Für eine extensive Bewirtschaftung von Wiesen gilt: 2-malige Mahd / Jahr; erste Mahd nicht vor Mitte Juni, Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung, kein Biozideinsatz. Zur Ausmagerung der Standorte ist in den ersten 3 Jahren eine 3-malige Mahd anzuraten.

7. GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHT § 9 (1) 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragenen Flächen sind zu Gunsten der jeweils betroffenen Erschließungsträger bzw. Grundstücke zu belasten.

Die Rechte sind im Grundbuch entsprechend zu sichern.

8. HÖHENLAGE baulicher ANLAGEN § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH ist mit maximal 15 cm über Erschließungsstraße bzw. Gehweg im Bereich des Gebäudezugangs bzw. Gebäudemitte festgelegt. Hiervon kann gemäß § 31 (2) 3 BauGB abgewichen werden, sofern die festgesetzte Höhe zu einer begründeten Härte der Gebäudeerschließung führen würde.

C. PLANFERTIGUNG

Für den Bebauungsplan :

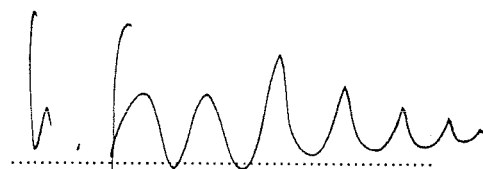
Dipl.-Ing.(TU) FAKLER - BINDER
Freie Architekten + Stadtplaner SRL
Bodanstraße 14 Tel. 07543 - 96070
88079 KRESSBRONN AM BODENSEE

AUSFERTIGUNG :

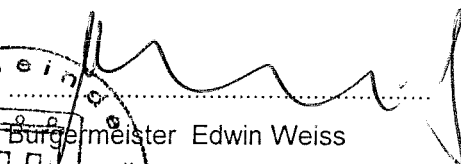
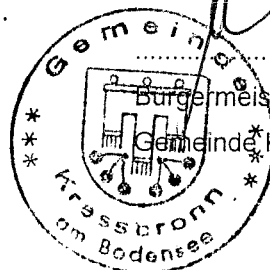
Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen Teils sowie die textlichen Festsetzungen vom 16.06.2004 unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn 16.06.2004

Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn 16.06.2004



Dipl.- Ing.(TU) Fakler - Binder
Freie Architekten+Stadtplaner SRL



Bürgermeister Edwin Weiss
Gemeinde Kressbronn

D. HINWEISE

1. Definition der Gebäudehöhen

Unterer Bezugspunkt der AWH und der FH ist die Oberkante Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH
Oberer Bezugspunkt der Aussenwandhöhe (AWH) ist der Schnittpunkt der Aussenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachbelag. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante Firstziegel.

+2. Eingriffsregelung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Kompensation von Eingriffen im Sinne des § 1a BauGB. Es handelt sich dabei um Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25 BauGB.

3. Regenwasserbewirtschaftung

Nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg § 45 b (3) WG ist Niederschlagswasser bzw. nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwässer von Dach, Hof- und Straßenflächen von Grundstücken vorrangig über eine belebte Bodenzone von Mulden bzw. Mulden-Rigolensysteme durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen.

Ein Notüberlauf aus den Retentionsmulden ist in den angrenzenden Entlastungskanal der Gemeinde mit Überlauf in den Nonnenbach zulässig, sofern keine Gefahr eines Schadstoffeintrags besteht.

4. Altlasten / Bodenbelastungen

Vorhandene Altlasten und sonstige Bodenbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung sind der Gemeinde nicht bekannt.

Auf Grund von früher vorhandenen Sonderkulturen wird jedoch dringend empfohlen, ein entsprechend fachkundiges Bodengutachten erstellen zu lassen.

5. Geotechnik

Junge Abschwemm-Massen bzw. fluvioglaziale Ablagerungen (Talsande und Kiese) bilden den oberflächennahen Baugrund. Über deren Gesamtmächtigkeit, über die Ausbildung der unterlagernden Schichten sowie zum Grundwasserabflurabstand liegen keine genauen Angaben vor. Aus diesem Grund wird im Zuge von Bauarbeiten z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizontes, des Grundwassers etc. eine geotechnische Beratung empfohlen.

6. Grundwasserschutz

Auf Grund fehlender Grundwasser-Messtellen können keine Angaben zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründung und der Kellergeschosse gemacht werden. Es wird empfohlen, diese Bemessungshöhe jeweils im Rahmen objektbezogener Baugrund- und Gründungsberatung mit zu ermitteln.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluß nach §37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt –Untere Wasserbehörde– anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauerhafter Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG nicht zulässig.

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

Wird bei Erschließungsarbeiten Grundwasser erschlossen (gesättigter Bereich), sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohr-/ Leitungsgräben o.ä. durch Sperr-/ Querriegel abzudichten.

Bei tieferen Sonden, die eine Endteufe von ca. 450 m nicht überschreiten dürfen, muß mit gespannten bis artesisch gespannten Grundwasserstockwerken gerechnet werden. Nicht auszuschließen sind in diesen Schichtfolgen auch Gasindikationen oder sogar Gasaustritte, deren Gefahrenpotential sorgfältig ermittelt werden muß.

Hinsichtlich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 (4) WG erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Beim Bau müssen jedoch alle Vorschriften gemäß „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme durch Erdwärmesonden“ (3. Auflage, UVM 2001) berücksichtigt werden um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluß im Ringraum der Bohrung muß sicher durch eine Ringraumabdichtung verhindert werden.

Die Nutzung grundwasserführender Horizonte bedarf einer gesonderten hydrogeologischen Beurteilung.

6. Archäologische Funde

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

Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

7. Belange der Energieversorgungsträger

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstückensflächen in einem Geländestreifen von 1m Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.

8. Belange der Wasserversorgung

Das Wasserdargebot ist ausreichend und ein Anschluß an das örtliche Trinkwassernetz vorgesehen.

E. ANLAGE / ARTENLISTEN

Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen. Die genauen Standortverhältnisse sind an Ort und Stelle zu erkunden und die Pflanzen danach auszuwählen. Bei der Pflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, daß keine vom Feuerbrand gefährdeten Arten gepflanzt werden. Diesbezüglich gibt das Landratsamt bzw. das Landwirtschaftsamt entsprechend **aktuelle** Auskunft.

Artenliste 1 großkronige Bäume

Straßenbäume, als Solitäre in Freiflächen oder als Hausbaum

Mindestpflanzgrößen STU 18-20 cm / im Straßenraum mindestens 20-25 cm

nicht am Straßenrand:

Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
oder ähnliche			

Artenliste 2 kleinkronige Bäume

als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder als Hausbaum

Mindestqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand STU 10-12 cm

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
oder ähnliche		Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>

Obsthochstämme siehe Artenliste 3

Artenliste 3 Obsthochstämme

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

Äpfel

Bohnapfel
 Bittenfelder
 Gewürzluiken
 Glockenapfel
 Rosenapfel
 Salemer Klosterapfel
 Schwäbischer Maunzenapfel

Birnen

Bayrische Weinbirne
 Luxemburger Mostbirne
 Palmischbirne
 Netzer Bratbirne
 Schweizer Wasserbirne
 Grüne Jagdbirne

Zwetschgen

Frühzwetschge, Hauszwetschge Lukas, Schöne aus Löwen

Süßkirschen

Walnuß Juglans regia

Artenliste 4 Sträucher

freiwachsende Hecken, flächenhafte Gehölzpflanzungen 3 Stck./ 100 qm, Eingrünung von Gebäuden

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Asch-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	S. purpurea
Korb-Weide	S. viminalis
Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen oder ähnliche	Rosa canina / R. rubiginosa

B E G R Ü N D U N G

der **Änderung** des Bebauungsplan " **BOCHENLOCH** "

Gemeinde Kressbronn / Bodenseekreis

1. ERFORDERNIS der PLANUNG

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 1096 beantragt zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs die Ausweisung eines weiteren Bauplatzes auf seinem Grundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bochenloch“.

2. ZIEL der ÄNDERUNG

Die Änderungsplanung hat als Zielsetzung, der örtlichen Bauplatznachfrage in weniger verdichteten Bereichen der inneren Ortslage und in angrenzenden Randbereichen insofern Rechnung zu tragen, als das Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB durch die Novellierung des Baugesetzes eine besondere Bedeutung erlangt hat. Nachdem die Gemeinde in nächster Zeit keine Möglichkeit hat, neue Baugrundstücke im Rahmen einer Bebauungsplanung auszuweisen, sind die Möglichkeiten einer Verdichtung im Siedlungsbereich mit entsprechender Rechtsgrundlage zu sichern.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Bebauung der Grundstücke Flst.Nr. 1096 und 1097 geschaffen werden.

Von der Änderung sind auch die textlichen Festsetzungen betroffen.

Der zu ändernde rechtskräftige Bebauungsplans hat die folgenden Verfahrensdaten:

- 27.08.1964 Entwurf gefertigt von der Beratungsstelle beim Regierungspräsidium
- 04.08.1965 Bebauungsplan vom Gemeinderat beschlossen
- 02.09.1965 Bebauungsplan vom Landratsamt Tettnang genehmigt
- 18.02.1966 Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttretung

Der Gemeinderat hat nach eingehender Abwägung einer Änderung des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen das Verfahren zur Änderung durchzuführen.

Am Tage der Inkrafttretung des geänderten Bebauungsplans verliert der frühere Bebauungsplan vom 18.02.1966 somit seine Rechtswirksamkeit.

3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die städtebauliche Zielsetzung des früheren Bebauungsplans war eine einzeilige „Reine Wohnbebauung“ entlang der Zehntscheuerstrasse mit 5 Gebäuden in 2-geschossiger Bauweise mit flachgeneigtem Dach von 18-22 Grad Dachneigung. Die Geschoßflächenzahl mit einer Obergrenze von höchstens 0.25 GFZ bedingte einen großen Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

Hinsichtlich der Erfordernis zum sparsamen Umgang von Grund und Boden und der zunehmend eingeschränkten Verfügbarkeit von neuem Bauland, ist hier eine zusätzliche Bebauung der Grundstücke Flst.Nr. 1096 und 1097 mit je einem Einfamilienhaus vorgesehen.

Eine weitere Verdichtung wird insbesondere auf dem Flurstück Nr. 1100 nicht angestrebt, da der Bebauungsplan an das Landschaftsschutzgebiet „Nonnenbachtal“ angrenzt. Um den Eingriff in

Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und die im Flächennutzungsplan bzw. im Landschaftsrahmenplan vorgesehene Ortsrandeingrünung zu sichern, sind die talseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen als private Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Abstufung der Art der baulichen Nutzung zum „Allgemeinen Wohngebiet“ ist durch die Lage des Baugebiets bedingt. Die Zehntscheuerstrasse als Erschließungsstraße des bestehenden Wohngebiets „Nunzenberg“ und die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung haben unter Umständen einen Störungsgrad, der nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein „Reines Wohngebiet“ entspricht. Die Unzulässigkeit von Nutzungen nach § 4 (2) 2 BauNVO und § 4 (3) BauNVO wird damit begründet, daß die Art der in der Umgebung vorhandenen Nutzung fortgeführt werden soll.

4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

Die Änderung widerspricht nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich eine Wohnbaufläche ausweist und nur geringfügig in seiner nicht Parzellen scharfen Umgrenzung erweitert wird. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung vom „Reinen Wohngebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt der Gebietscharakter des früheren Bebauungsplans und der Umgebungsbebauung gewahrt.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 18.02.1966 umgrenzte Geltungsbereich hat Flächen zum Ausbau der Zehntscheuerstrasse umfaßt. Nachdem diese zwischenzeitlich grund-erwerbsmäßig als Flurstück Nr. 1093 erfaßt und hergestellt worden ist, ist diese im neuen Bebauungsplan nicht mehr im Umgriff enthalten.

6. PLANGEBIET

Der Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans umfaßt die Flurstücke Nr. 1096, 1096/1, 1097, 1100 und 1101.

7. PLANGEBIETSDATEN

- Größe Geltungsbereich	6.010 m ²	100 %
- Größe überbaubare Grundstücksfläche	3.404 m ²	57 %
- Größe private Grünflächen	2.606 m ²	43 %

8. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Gemeinde hat keine Erschließungskosten zu tragen, da das Plangebiet bereits voll erschlossen ist. An den Kosten der städtebaulichen Planung beteiligen sich die Eigentümer.

9. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Massnahmen sind nicht erforderlich.

10. EINGRIFFSAUSGLEICH

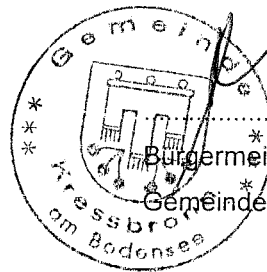
Die Eingriffsfolgen werden unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen wie folgt eingeschätzt: Für die Schutzgüter Klima und Wasserhaushalt verbleiben aufgrund der lockeren Einzelhausbebauung und des modifizierten Entwässerungssystems keine erheblichen Beeinträchtigungen im Landschaftsraum. Der Eingriff in das Landschaftsbild und die Biotopfunktion wird mit den festgesetzten Gehölzpflanzungen und der Festsetzung einer extensiven Wiesennutzung ausgeglichen. In Bezug auf das Schutzgut Boden schafft die BPlan-Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Versiegelungen auf einer Fläche von ca. 400 qm. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Festsetzung einer extensiven Wiesennutzung auf ca. 650 qm südlich und südöstlich der Bebauung ausgeglichen.

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn am 16.06.2004



.....
Dipl.-Ing. (TU) Fakler - Binder
Freie Architekten+Stadtplaner SRL

Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn am 16.06.2004



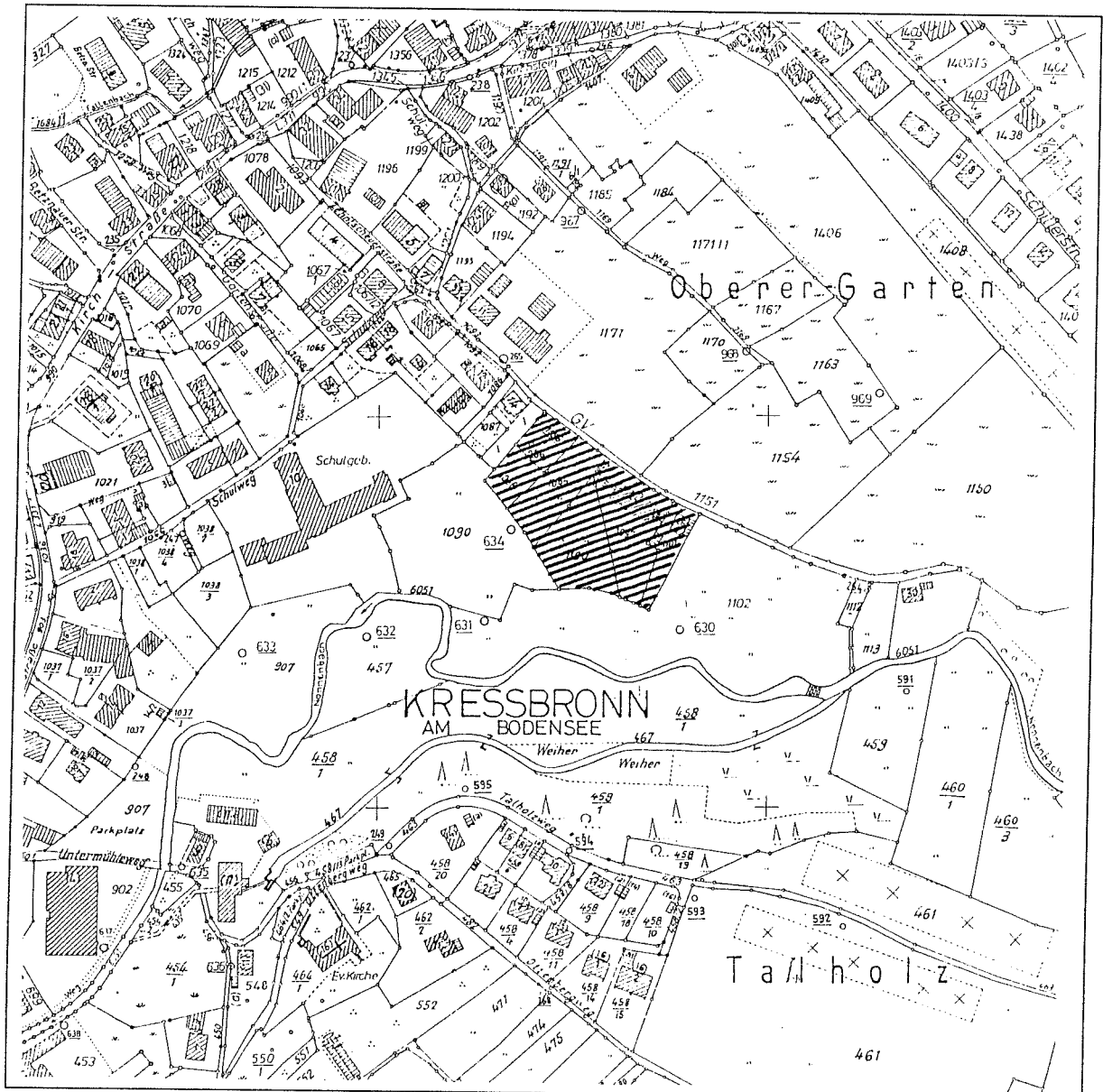
.....
Bürgermeister Edwin Weiß
Gemeinde Kressbronn

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„BOCHENLOCH“

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

Textteil zum Lageplan Nr. 3.1 vom 16.06.2004 und Satzungsbeschuß vom 16.06.2004



FAKLER-BINDER Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten+Stadtplaner SRL 88079 KRESSBRONN AM BODENSEE Bodanstrasse 14 Tel 07543-9 60 7-0

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

„BOCHENLOCH“

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

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

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	2
A. RECHTSGRUNDLAGEN	2
B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	2
II. BEGRÜNDUNG	4

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

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

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Bei Doppelhäuser ist festgesetzt:

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

1.2. Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 Grad Dachneigung auszuführen. Bei Nebengebäuden sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

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

Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Pflasterbeläge mit versickerungsfähiger Fuge sind zugelassen.

II. BEGRÜNDUNG

1.- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans umfaßt die Flurstücke Nr. 1096, 1096/1, 1097, 1100 und 1101.

2. - ERFORDERNIS DER FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen sind erforderlich, um die städtebauliche Einfügung in die Umgebungsbebauung zu sichern.

3. - BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

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

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

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


3.2 - Die Gebote zur Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze wird damit begründet, die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

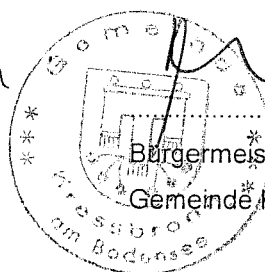
AUSFERTIGUNG :

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen Teils sowie die textlichen Festsetzungen vom 16.06.2004 unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Aufgestellt vom Planfertiger :
Kressbronn am 16.06.2004

Gebilligt vom Gemeinderat :
Kressbronn am 16.06.2004


.....
Dipl.-Ing. (TU) Roland Fakler-Binder
Freie Architekten+Stadtplaner SRL




.....
Bürgermeister Edwin Weiß
Gemeinde Kressbronn

Bebauungsplan- änderung "Bochenloch" ⁷⁴³

Gemeinde Kressbronn

M1:500 (im Original)



Fakler – Binder Dipl.Ing (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL Bodanstr. 14 Tel.07543/96070 Fax 960720 88079 Kressbronn am Bodensee	16.06.2004 Datum
Lageplan vom 16.06.2004	Plan.Nr.: 3.1 Proj.Nr.: 03.22.7

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Ortsübliche Bekanntmachung

gem. § 2 Abs. 1 BauGB
am 15.01.2004

10.12.2003

BÜRGERBETEILIGUNG

gem. § 3 Abs. 1 BauGB

29.01.2004

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Ortsübliche Bekanntmachung

gem. § 3 Abs. 2 BauGB
am 29.04.2004

vom 7.5. bis 7.6.2004

SATZUNGSBESCHLUSS

gem. § 10 BauGB i. V. § 4 GO

16.06.2004

Ausfertigung: Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen Teils, sowie die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.06.2004 unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Ausgefertigt,
Kressbronn den 18.06.2004



.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETUNG
durch Bekanntmachung

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

vom 24.06.2004

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Fertigung mit der Originalfertigung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes wird bestätigt.

Kressbronn den 25.06.2004

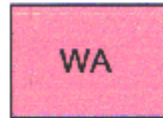
.....
Bürgermeister



Zeichenerklärung

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

Maß der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

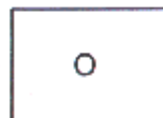


max. Grundflächenzahl

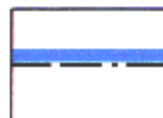


max. Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Offene Bauweise



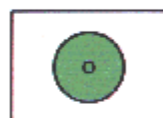
Baugrenze

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

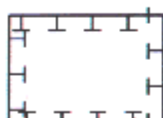


Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB



Anpflanzen von Bäumen



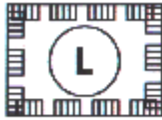
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Massnahmen siehe Text)

Nachrichtliche Übernahme

1	2
3	4
5	6
7	8

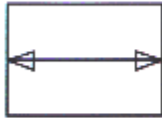
Die Kurzumschreibung enthält Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und lokale Bauvorschriften gem. § 74 LR0

- 1 Art der Baulichen Nutzung
- 2 max. Anzahl der Vollgeschosse
- 3 max. Grundflächenzahl
- 4 max. Geschossflächenzahl
- 5 Dachform/Dachneigung (u. Ortshöhe Baugrenzhöhe) (Liniensymbolen)
- 6 Bauweise
- 7 max. Wandhöhe (AWH) über EFH
- 8 max. Festsitze (FI) über EFH

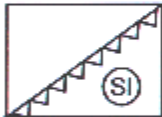


Landschaftsschutzgebiet "Nonnenbachtal"

Sonstige Planzeichen



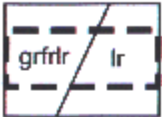
Hauptfirstrichtung



von Bebauung freizuhalten
SI=Sichtwinkel



Flächen für Nebenanlagen
Ga=Garagen

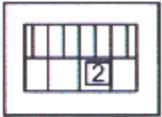


Geh- Fahr- und Leitungsrecht/
Leitungsrecht

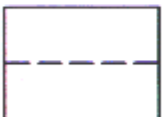


Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Hinweise



Gebäude Planungsvorschlag
Ordnungszahl



Grundstücksgrenze
Planungsvorschlag



Einzelretentionsmulde
Planungsvorschlag