

ORIGINAL !

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan " Buchweg-Flst. Nr. 335",
Gemeinde Kressbronn am Bodensee

TEXTTEILE

- Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzung mit
Planzeichenerklärung (BauGB + BauNVO)
+
Begründung der Planungsrechtlichen
Festsetzungen
- Teil 2: Örtliche Bauvorschriften (LBO)
+
Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Verfahrensvermerke

- | | |
|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am 16.04.2003 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. §2(1)BauGB | am 25.04.2003 |
| 3. Bekanntmachung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung | am 28.03.2003 |
| 4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. §3(1) BauGB mit Informationsveranstaltung am 03.04.2003 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB (i.R.Baugesuch) | vom 02.06 –02.07.2003 und 23.07.-22.08.2003 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am 14.05.03 + 09.07.03 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am 23.05.03 + 24.07.03 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i.d. Fassung vom 05.05.03 + 08.07.03 gem. §3(2) BauGB | vom 02.06.-02.07.2003 und 04.08.-22.08.2003 |
| 8. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. §10 BauGB und §74 (7) LBO | am 17.09.2003 |
| 9. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Friedrichshafen erteilt. | am
AZ. Nr. |

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom 17.09.2003 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Kressbronn, den 23.09.2003


.....
(Bürgermeister)

10. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am 15. Januar 2004

Kressbronn, den 15. Januar 2004




.....
(Bürgermeister)



Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Kressbronn, den

.....
(Bürgermeister)

Bebauungsplan " Buchweg-Flst. Nr. 335", Gemeinde Kressbronn am Bodensee

TEIL 1

TEXTLICHE FESTSETZUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Fassung: vom 17.09.2003

In Ergänzung der Zeichnerischen Planfestsetzungen

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 27.8.1997, in Kraft getreten am 01.01.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997.

2) **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.

3) **Planzeichenverordnung (LBO)** i.d.F. vom 18.12.1990.

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

- | | | |
|----|---|-----------------------|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1)1 BauGB |
| | Sondergebiet (SO)
Gemäß § 11 BauNVO
wird festgesetzt, dass
ausschließlich die Nutzung als
Parkplatzfläche zulässig ist. | § 11 BauNVO |

2. Füllschema der Nutzungsschablone



- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - Bauweise

3. Bauweise § 9(1)2 BauGB

- 3.1 Abweichende Bauweise § 11 BauNVO
Gemäß § 11 (2) wird festgesetzt,
dass nur die Nutzung als Stellplatz
zulässig ist.



- 3.2 Baugrenzen § 23(1 + 3)BauNVO
Die überbaubare Grundstücksflächen
sind durch Baugrenzen festgelegt

4. Öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB



Parkplatz (Fahrbahn-+ Stellplatzflächen)

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) 20 BauGB i. V. mit § 9(1)25 a+b BauGB



- 5.1 Ausgleichsfläche als extensive Begrünung.
Flächen i.S.v. §9(1)20 BauGB. Der so
gekennzeichnete Bereich ist von Bebauung
und Versiegelung freizuhalten.



- 5.2 Flächenhafte Pflanzgebote § 9(1)25 a BauGB
Die ausgewiesenen Hecken sind mit
min. 1,8 m Höhe zu pflanzen und
dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Pflanzauswahl: wie Pflanzliste 1



- 5.2 Einzelpflanzgebot § 9(1)25 a BauGB
Pflanzung und dauerhafte Erhaltung
eines Hochstamms der entsprechenden
Pflanzliste, Stammumfang
min. 12/14 cm in 1 m Höhe.
Pflanzauswahl: wie Pflanzliste 2

Sträucher der Pflanzliste 1:

(für Feldhecken und Strauchgruppen)

Hainbuchen	Carpinus
Liguster	Ligustrum vulgare

Bäume der Pflanzliste 2:

(Bäume mit mittlerem Kronenvolumen)

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre

6. Versorgungsleitung § 9(13)



unterirdisch (Staukanal)

7. Planbereich § 9(7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8. Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Liegenschaftskarte des Landesvermessungsamtes erstellt.

D) HINWEISE



Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehende Gebäude

Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub (der humose Oberboden und Teile des kulturfähigen Unterbodens bis in eine Gesamttiefe von 60 cm unter Geländeoberkante / GOK) ist auf der Grünfläche im südlichen Bebauungsplangebiet wiederzuverwenden. Soll Bodenmaterial aus dem Tiefenbereich von 0 - 60 cm unter GOK aus dem Bebauungsplan abgefahren werden, sind Schadstoffuntersuchungen durchzuführen und deren Ergebnisse sowie die geplante Verwertung dem Amt für Wasser - und Bodenschutz zur Beurteilung vorzulegen

E) ANLGEN zum Bebauungsplan

1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 17.09.2003
2. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung von 08.07.2003 geändert 17.09.2003

Anerkannt:
Kressbronn, den 17.09.2003



.....
Edwin Weiß, Bürgermeister

Aufgestellt:
Weißenu, den 17.09.2003



.....
Architektur + Design
Dipl.Ing.(FH) Jürgen Winterkorn

BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Buchweg Flst. Nr. 335", Gemeinde Kressbronn am Bodensee
Fassung: vom 17.09.2003

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung / sonstige Planungen
5. Erfordernis der Planung / Verfahren
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
7. Auswirkungen der Planung
 - 7.1 Verkehr
8. Altlasten
9. Umweltbelange
 - 9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 9.2 Grünordnung
10. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 10.1 Art der Baulichen Nutzung
11. Bürgerbeteiligung gem. §3(1) BauGB. und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB.
12. Flächenbilanz
13. Kosten der städtebaulichen Maßnahme des Bebauungsplanes
14. Bodenordnung

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,2 a, den Flurstücken Nr. 335.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die öffentliche Verkehrsfläche des Riedweg, Flurstück Nr. 348
Im Osten	durch das Flurstück Nr. 334
Im Westen	durch die öffentliche Verkehrsfläche des Buchweg, Flurstück Nr. 333
Im Süden	durch die Flurstücke Nr. 313/2 und 313/3

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Planungsgebiet befindet sich entlang des Buchweges. Es handelt sich bei der im Plangebiet befindlichen Fläche um ein Grundstück mit bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Ver- und Entsorgung und die Verkehrserschließung des Plangebietes ist gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Ortsbebauungsplanes.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG/SONSTIGE PLANUNGEN

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch, Kressbronn a. B., Langenargen besteht. Die Planfläche ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes läuft parallel.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Auf dem gegenüberliegenden Grundstück mit den Flurstück Nr. 354/1 355/4 und 355, beabsichtigt die ansässige Firma das bestehende Betriebsgebäude zu erweitern. Dadurch wird die Anlegung von weiteren Stellplätzen notwendig. Durch die Erweiterung des Betriebsgebäudes fallen entsprechend Stellplätze auf dem jetzigen Gelände weg; durch hinzukommende Arbeitsplätze werden darüber hinaus weitere Stellplätze erforderlich. Die Bemühungen, Stellplätze anderweitig anzulegen, sind gescheitert

Diese Absicht der Firma ist eine wichtige Strukturmaßnahme in der Gemeinde Kressbronn, die einerseits Arbeitsplätze erhält, andererseits definitiv neue Arbeitsplätze schafft.

Als einzig vertretbare Fläche, die ausreichend in Größe und praktischer Anwendung ist, verblieb die Fläche des Planungsbereiches entlang des Buchweges.

Der Planungsbereich wird in einen überbauten Bereich (Parkplatz) und in einen Flächenbereich für die benötigten Ausgleichsflächen unterteilt. Im Bereich zum Riedweg befindet sich die Parkplatzfläche von 96 Stellplätzen, die Restflächen verbleiben zum Ausgleich als extensive Grünfläche mit Hecken und Bäumen .

Die vorgenannten Aspekte veranlassten die Gemeinde, ein Bebauungsplanverfahren für den Planungsbereich einzuleiten.

Der Gemeinderat hat am 16. April 2003 für den Planungsbereich Flurstück Nr. 335, entlang des Buchweges die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls frühzeitig beteiligt. In dem Planentwurf sind die privaten Anregungen sowie die Anregungen der Träger öffentlicher Belange eingearbeitet.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Maßnahme ist die Anlegung von privaten Stellplätzen zur Nutzung durch den gegenüberliegenden Gewerbebetriebs und somit die Strukturen zum Erhalt des Betriebsstandortes zu sichern und daher im Planungsbereich ein Sondergebiet SO (Parkplatz) auszuweisen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende grundsätzliche Planungsziele zugrunde gelegt:

- Festsetzung eines Sondergebietes (SO)
- Maßnahmen zur Gestaltung als eingegrünter Bereich durch:
 - Pflanzgebote von Einzelbäumen
 - Pflanzgebote von Sträucher /Hecken entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen
- die nicht überbaute Flächen werden als Ausgleichsfläche (extensive Grünfläche) festgelegt
- Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise
Die Fahrfläche werden befestigt als Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugen ausgebildet. (Splittfuge) Der Splittfugenanteil sollte ca. 30% betragen.
Die Stellplatzflächen werden als Pflasterbelag mit Rasengittersteinen ausgebildet.
Der Begrünungsanteil sollte bei ca. 45% liegen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie im Bestand über den angrenzenden Riedweg.

8. ALTLASTEN

Das Planungsgebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. UMWELTBELANGE

9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Ortsbebauungsplanes.

Die im Plan festgelegte zu überbauende Nettogrundfläche liegt mit weniger als 20000 m² unterhalb des Prüfbereiches nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes.

9.2 Grünordnung

9.21 Um die Eingriffsauswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, sind im vorliegenden Fall folgende Maßnahmen zur Grünordnung geplant:

- Pflanzgebote von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze sowie Entlang des Riedweg
- Pflanzgebote von Sträucher /Hecken entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen
- die nicht überbaute Flächen werden als Ausgleichsfläche (extensive Grünfläche) festgelegt
- Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise
- Die Fahrfläche werden befestigt als Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugen ausgebildet. (Splittfuge) Der Splittfugenanteil sollte ca. 30% betragen.
- Die Stellplatzflächen werden als Pflasterbelag mit Rasengittersteinen ausgebildet. Der Begrünungsanteil sollte bei ca. 45% liegen.

9.22 Schutzgut Boden:

Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Die Fahrfläche werden als Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fuge ausgebildet. (Splittfuge) Der Splittfugenanteil sollte ca. 30% betragen.
Die Stellplatzflächen werden als Pflasterbelag mit Rasengittersteinen ausgebildet. Der Begrünungsanteil sollte bei ca. 45% liegen

Flächenversiegelung durch Fahrbahn bzw. Stellplatzpflasterung:

Fahrbahnfläche

Parkplatz mit 96 Stpl = 1400 m² = 1400,0 m²

Stellplatzfläche

Parkplatz mit 96 Stpl = 1200 m² = 1200,0 m²

Gesamte versiegelte Fläche = **2600,0 m²**
Ausgleichsfläche auf dem Planungsbereich Flurstück Nr. 335

Grundstücksfläche = 6264,0 m²
Versiegelte Fläche = 2600,0 m²

Ausgleichsfläche auf dem Planungsbereich = **3664,0 m²**

=> Der Flächenausgleich erfolgt auf dem Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

9.23 Schutzgut Fauna + Flora:

Schutzgut Flora

Biotopbewertung zum Bebauungsplan "Buchweg- Flst. N. 335, Gemeinde Kressbronn am Bodensee"

Grundstücksgröße : 6264 m²
Fläche der Fahrbahn und Stellplatzfläche des Parkplatzes: = 2600 m²

Als Ausgangswert ist die Grundstücksfläche als Obstplantage mit intensiver Nutzung (laut Bewertungstabelle Nr. 3.221: mit 14 Punkten pro m²) zu berechnen:

Geltungsbereichsfläche:
6264 m² x 14 Punkten = 87696 Punkten

Nach Anlegung des Grundstückes laut Bebauungsplan ergibt sich folgende Bewertung:

Hecke (laut Bewertungstabelle Nr. 2.5: mit 21 Punkte pro m² =>Hecke wird nicht zurückgeschnitten)

Fläche:
370 m x ca. 2 m x 21 Punkten = 15540 Punkten

Grünfläche (laut Bewertungstabelle Nr. 6.92: mit 24 Punkten pro m²)
Fläche:
2924 m² x 24 Punkten = 70176 Punkten

Bäume (laut Bewertungstabelle mit 27 Punkten pro m²)
Fläche:
37 Bäume x ca. 4 m² x 27 Punkten = 3996 Punkten

Somit ergibt sich eine Gesamtpunktzahl von : = 89712 Punkten

Biotopwert:

87696 Punkte – 89712 Punkte = 2016 Punkte

Es ist somit für den 1. Bauabschnitt auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Istwert von 2016 Punkten vorhanden.

Schutzgut Fauna

Aufgrund der vorherigen Nutzung als Intensivobstanlage werden die Bedingungen für das Schutzgut Fauna durch die Planung auf dem Geltungsbereich nicht wesentlich verändert.

9.24 Schutzgut Wasser:

Da nur eine sehr geringe Versiegelung und keine Eingriffe in das Grundwasser und in die Überschwemmungsgebiete erfolgen wird das Schutzgut Wasser nicht beeinträchtigt.

9.25 Schutzgut Klima / Luft:

Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die Beplanung nicht beeinträchtigt.

9.26 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild:

Durch Eingrünung des Planungsgebietes mittels Bäumen und Hecken, sowie keine Änderung der Topographie, bleiben die bestehenden Blickbeziehungen erhalten. Somit ist der Erhalt des Schutzguts Landschafts- / Ortsbild gewährleistet.

9.27 Schutzgut Naherholung / Wohnumfeld / Erholungsvorsorge:

Das Wohnumfeld verändert sich durch die Beplanung nur unwesentlich, da eine großzügige Bepflanzung des Planungsgebiets vorgesehen ist. Einer gegebenenfalls geringen, durch die Beplanung erfolgenden Abminderung des Schutzguts Naherholung / Wohnumfeld / Erholungsvorsorge, wird durch großzügige Begrünung Rechnung getragen.

9.28 Schutzgut Biotopverbund:

Durch die Beplanung werden keine Biotopvernetzungsfunktionen gestört.

10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

10.1 Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 BauNVO fest.

Mit der zulässig festgesetzten Nutzung soll einerseits der umgebenden Struktur, als auch die für die Gemeinde Kressbronn wichtige Grundlage zum Erhalt des Betriebsstandortes Rechnung getragen werden.

Die Festlegung der einzigen Nutzung als Parkplatz und den Auflagen der Pflanzgebote ist erforderlich, da andere Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen ausgeschlossen werden sollen.

Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden eingehalten.

11. BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3(1) BAUBG UND DEN BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUBG

Die Bürger wurden in einer öffentlichen Informationsveranstaltung über die Planziele bereits frühzeitig informiert. Am 03.04.2003 wurde das städtebaulichen Konzept in einer Bürgerinformation vorgestellt. Vom 02.06.2003 bis 02.07.2003 und 23.07.2003 bis 22.08.2003 wurde die Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Im Rahmen dieser vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind im wesentlichen folgende Anregungen vorgebracht worden:

- Entlang des Buchwegs sollte eine lebende Hecke als Sichtschutz gepflanzt werden
- Der Stellplatz sollte mit Bäumen durchsetzt sein
- Es sollte eine Schwellenerhöhung sowie zur eingeschränkten Nutzung eine Kette im Einfahrtsbereich angebracht werden.

Die vorgebrachten Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und oder waren bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher belange erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 02.06.2003 bis 02.07.2003 und 23.07.2003 bis 22.08.2003. Die vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplanentwurf konnten im Rahmen der Abwägung weitgehend berücksichtigt werden wie zum Beispiel:

- Abrücken der Stellplätze von der Landwirtschaftlich genutzten Fläche
- Pflanzung einer lebenden Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze
- Der Stellplatz sollte mit mittelkronigen Bäumen durchsetzt sein

12. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Bei Erstellung eines Parkplatzes mit 96 Stellplätzen

Sondergebiet (SO)	0,260 ha
Extensive Grünfläche	0,366 ha
Fläche des Verfahrensgebietes	0,626 ha

13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES BEBAUUNGSPLANES

Kosten für städtebauliche Maßnahmen für die Gemeinde Kressbronn nicht an.

14. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Anerkannt:
Kressbronn, den 17.09.2003


.....
Edwin Weiß, Bürgermeister

Aufgestellt:
Weißenu, den 17.09.2003


.....
Architektur + Design
Dipl.Ing.(FH) Jürgen Winterkorn

TEIL 2

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Buchweg Flst. Nr. 335", Gemeinde Kressbronn am Bodensee
Fassung: vom 17.09.2003

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- 1) **Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997.
- 2) **Gemeindeverordnung (Gemo) für Baden Württemberg)** i.d.F. vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581)

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan als Teil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz umrandet.

C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(Gestaltungsvorschriften § 74 LBO)

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74(1)1 LBO
- 1.1 Die Fahrfläche werden befestigt als Pflasterflächen mit wasser-durchlässigen Fugen ausgebildet. (Splittfuge)
Der Splittfugenanteil sollte ca. 30% betragen.

Die Stellplatzflächen werden als Pflasterbelag mit Rasengittersteinen ausgebildet. Der Begrünungsanteil sollte bei ca. 45% liegen.

2. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 74(1) 3 LBO

- 2.1 Das bestehende natürliche Gelände ist grundsätzlich beizubehalten. Flächige - und über das gesamte Grundstück gleichmäßig aufgetragene - Geländeaufschüttungen bis zu einer Schichtdicke von 25 cm sind zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube zulässig

Anerkannt:
Kressbronn, den 17.09.2003



.....
Edwin Weiß, Bürgermeister

Aufgestellt:
Weißenu, den 17.09.2003



.....
Architektur + Design
Dipl.Ing.(FH) Jürgen Winterkorn

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Buchweg Flst. Nr. 335", Gemeinde Kressbronn am Bodensee

Fassung: vom 17.09.2003

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Bürgerbeteiligung gem. §3(1) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB.

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,2 a, den Flurstücken Nr. 335.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die öffentliche Verkehrsfläche des Riedweg, Flurstück Nr. 348
Im Osten	durch das Flurstück Nr. 334
Im Westen	durch die öffentliche Verkehrsfläche des Buchweg, Flurstück Nr. 333
Im Süden	durch die Flurstücke Nr. 313/2 und 313/3

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Planungsgebiet befindet sich entlang des Buchweges. Es handelt sich bei der im Plangebiet befindlichen Fläche um ein Grundstück mit bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Ver- und Entsorgung und die Verkehrserschließung des Plangebietes ist gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Ortsbebauungsplanes.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind notwendig, um die notwendige Einbindung der baulichen Anlage in die umgebende Struktur zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Pflanzgebote sowie der unbebauten Grundstücksflächen sind erforderlich, um eine grünordnerische Einbindung in die vorhandene Struktur zu erzielen.

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient in erster Lage dazu, den Charakter des ursprünglichen Geländes zu erhalten.

Die Festlegung der Fahrbahn bzw. Stellplatzoberfläche dient dazu einen möglichst großen Anteil als wasserdurchlässige Fläche auszubilden.

5. BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3(1) BAUGB UND DEN BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB

Die Bürger wurden in einer öffentlichen Informationsveranstaltung über die Planziele bereits frühzeitig informiert. Am 03.04.2003 wurde das städtebaulichen Konzept in einer Bürgerinformation vorgestellt. Vom 02.06.2003 bis 02.07.2003 und 23.07.2003 bis 22.08.2003 wurde die Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Im Rahmen dieser vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind im wesentlichen folgende Anregungen vorgebracht worden:

- Entlang des Buchwegs sollte eine lebende Hecke als Sichtschutz gepflanzt werden
- Der Stellplatz sollte mit Bäumen durchsetzt sein
- Es sollte eine Schwellenerhöhung sowie zur eingeschränkten Nutzung eine Kette im Einfahrtsbereich angebracht werden.

Die vorgebrachten Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und oder waren bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher belange erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 02.06.2003 bis 02.07.2003 und 23.07.2003 bis 22.08.2003. Die vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplanentwurf konnten im Rahmen der Abwägung weitgehend berücksichtigt werden wie zum Beispiel:

- Abrücken der Stellplätze von der Landwirtschaftlich genutzten Fläche
- Pflanzung einer lebenden Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze
- Der Stellplatz sollte mit mittelkronigen Bäumen durchsetzt sein

Anerkannt:
Kressbronn, den 11.09.2003


.....
Edwin Weiß, Bürgermeister

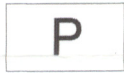
Aufgestellt:
Weißenu, den 17.09.2003


.....
Architektur + Design
Dipl.-Ing.(FH) Jürgen Winterkor

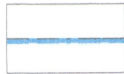
Zeichenerklärung



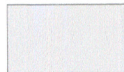
Sondergebiet nach § 11 BauNVO



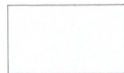
Abweichende Bauweise, nur " Fläche für den ruhenden Verkehr" zulässig



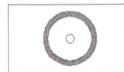
Baugrenze



Stellplatzfläche, offene Pflasterung



Fahrbahnfläche, offene Pflasterung



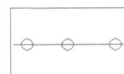
Pflanzgebot , Bäume



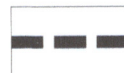
Pflanzgebot , Hecken/ Stäucher



Ausgleichsfläche als extensive Begrünung

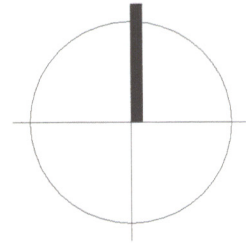


Staukanal unterirdisch



Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches

ORIGINAL !



morent
markus

lutz
oliver

winterkorn
jürgen

architektur
design

Bebauungsplan " Buchweg- Flst. Nr. 335 "
Grundstück Flurstücksnummer 335, 88079 Kressbronn

Auftraggeber

Gemeinde Kressbronn
Herr Bürgermeister Weiß

Hauptstrasse 19
88079 Kressbronn

Architekt

morent - lutz - winterkorn
architektur + design

Bahnhofstrasse 11
88214 Ravensburg / Weißenau
Tel. 0751 / 7640290
Fax. 0751 / 7640289

Plan Nr. Index

Bebauungsplan

1.000 A

Datum: 08.07.03, geändert 17.09.03

Format: M 1/ 500

Gez. : JW

Freigabe: