

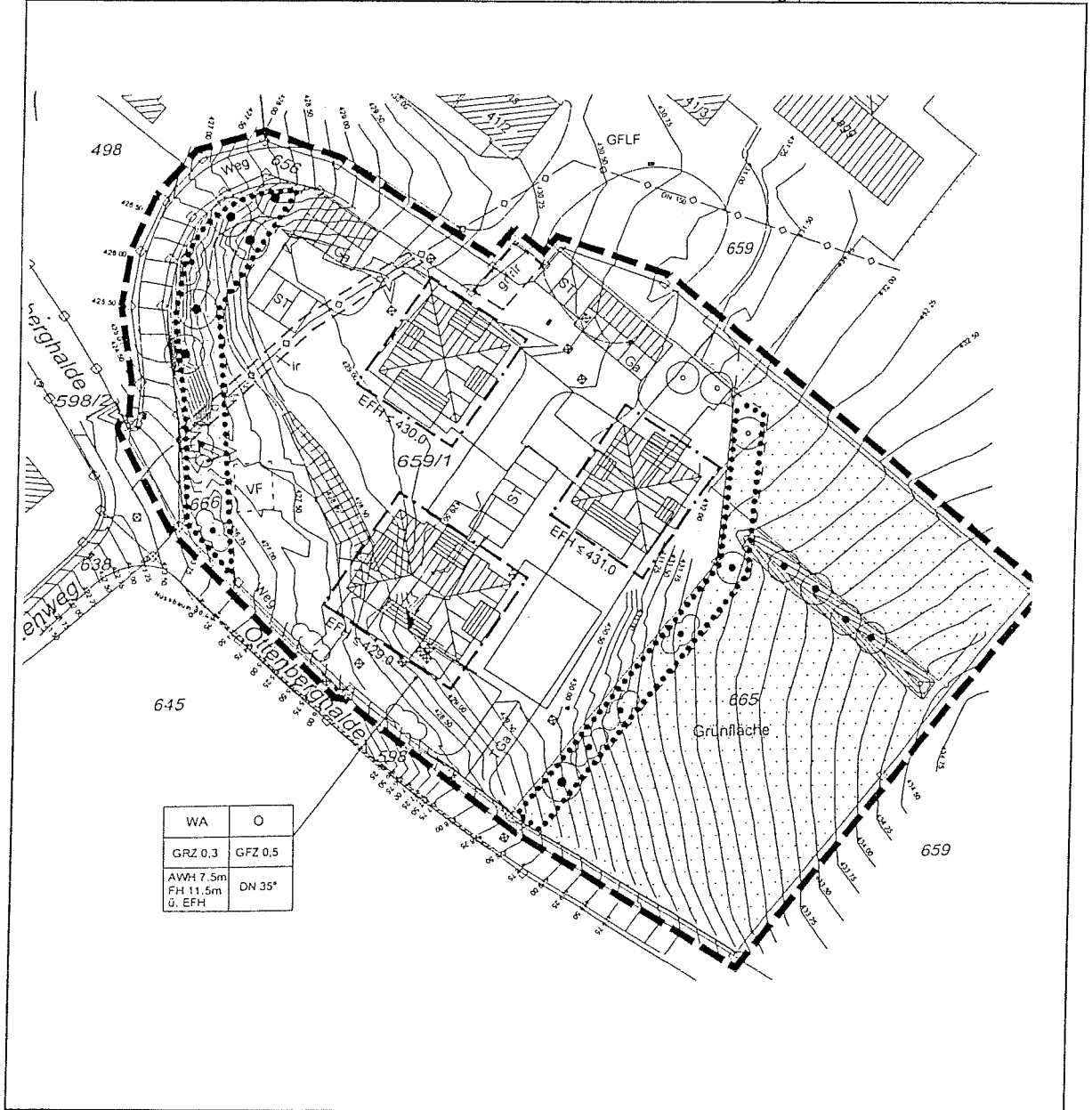
# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## „DELLÄCKER“

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

Verfahrensstand : Satzungsbeschuß

Stand : Text und Lageplan Nr.4.3 GRSi vom 23.02.2005



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

Die Übereinstimmung der Fotokopie mit dem Original wird bestätigt.

Kressbronn am Bodensee, den 16. Juni 2005

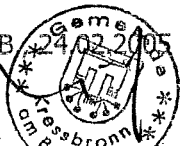
Bürgermeisteramt

### Ausfertigung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Delläcker“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.02.2005 identisch.

Kressbronn a.B. 24.02.2005

Weiß  
Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

Nachdem auf Grund des Gerichtsurteils ein städtebaulicher Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Wohngebiet „Ottenberghalde“ gesehen wird, sieht die Gemeinde eine Chance, durch die Ausweisung einer verträglichen Wohnbebauung am Ortsrand die bestehende Situation zu verbessern.

Auf der andern Seite ist die Nachfrage an Wohngrundstücken in der Gemeinde nach wie vor sehr groß. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 21.04.2004 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan in einem Teilbereich zu ändern und das Grundstück Flst.Nr. 659/1 einer Wohnbebauung zuzuführen. Zwischenzeitlich sind bei der Gemeinde verschiedene Bauanfragen bzw. Bebauungsvorschläge eingegangen. Unter diesen Anfragen hat sich ein aus der Sicht der Gemeinde realisierbares und einvernehmliches Projekt hervorgetan, das sich im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes durch einen Vorhabenträger umsetzen ließe. Nach weiterer Konkretisierung hat der Gemeinderat beschlossen, das Änderungsverfahren mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen.

Die Erweiterung beinhaltet lediglich die Einbeziehung der Erschließungsstrasse Flst.Nr. 656 als öffentliche Zufahrt innerhalb des Geltungsbereichs aus Gründen der Rechtssicherheit.

Nach Offenlage des Entwurfs bzw. im Zuge der Anhörung wurde ein Kaufvertrag vorgelegt, der eine privatrechtliche Vereinbarung auch Dritten gegenüber enthält. Die Verpflichtung des jeweiligen Käufers besteht darin, keine sichtbehindernde Bebauung vor den Gebäuden mit der Nr. 41/1 bzw. 41/2 über 4 m Gebäudehöhe zu erstellen. Der nun vorliegende Entwurf berücksichtigt diesen Sachverhalt. Auf Grund dieser erneuten Änderung erfolgte eine 2. Offenlage.

#### **4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE**

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan bislang das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tagungsstätte“ ausweist, ist dieser im Parallelverfahren entsprechend zu ändern.

#### **5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Nach Inkrafttretung der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung verliert der bislang rechtskräftige Bebauungsplan vom 13.10.2000 seine Rechtswirksamkeit.

#### **6. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.03.2004 über eine künftige Überbauung und eine Nutzung des Grundstücks beraten und ist zur nachfolgenden Planungsempfehlung gelangt:

Nachdem nun die Möglichkeit besteht, die vorhandenen Altgebäude abzureißen und das Grundstück einer neuen Bebauung zuzuführen, sollte aus städtebaulicher Sicht eine gut durchgrünte, nicht zu dichte Wohnbebauung vorgesehen werden.

Dadurch könnte das Landschaftsbild wieder erheblich verbessert werden, da insbesondere der höhere Baukörper des ehemaligen Altenheims in der von weitem einsehbaren Hangzone als störend empfunden wird.

berücksichtigen sowohl den Erhalt des wertvollen Randbewuchses als auch Gehölzpflanzungen zur Einbindung der Baukörper in die Landschaft.

### 9. PLANUNGSSTATISTIK

- Fläche Geltungsbereich	6.564 m <sup>2</sup>	100 %
- Fläche Nettobauland	3.407 m <sup>2</sup>	52 %
- Fläche privates Grün auf Flst.Nr. 665 und Teilfläche von Flst.Nr. 659/1	2.787 m <sup>2</sup>	42 %
- Fläche Erschließungsstraße Flst.Nr. 656 u. 666	370 m <sup>2</sup>	6 %

### 10. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN


Die Gemeinde hat keine Erschließungskosten zu tragen, da das Plangebiet bereits voll erschlossen ist.

### 11. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

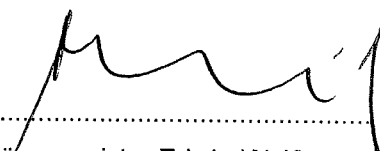
Bodenordnende Massnahmen sind keine erforderlich.

Aufgestellt vom Planfertiger:  
Kressbronn am 23.02.2005

Gebilligt vom Gemeinderat:  
Kressbronn 23.02.2005



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



.....  
Bürgermeister Edwin Weiß  
Gemeinde Kressbronn

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DELLÄCKER „ÄNDERUNG und ERWEITERUNG“

Gemeinde Kressbronn / Bodenseekreis

### A. RECHTSGRUNDLAGEN

- |   |  |
|---|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)<br>zuletzt geändert                    | i.d.F. vom 27.08.1997<br>am 24.06.2004 |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)<br>zuletzt geändert           | i.d.F. vom 23.01.1990<br>am 22.04.1993 |
| 3. Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg<br>zuletzt geändert | i.d.F. vom 08.08.1995<br>am 29.10.2003 |
| 4. Planzeichenverordnung (PlanzV)                               | i.d.F. vom 18.12.1990                  |
| 5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg                 | i.d.F. vom 24.07.2000                  |

### B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet § 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 Höhe baulicher Anlagen mittels einer Höchstgrenze der Außenwandhöhe (AWH) und der Firsthöhe (FH) über Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Hinweis: Bei allen Baumaßnahmen im Bereich des Wurzelwerks von Bäumen ist die DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. 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.

### 6.1 Sträucher

<i>Clematis vitalba</i>	gemeiner Waldrebe
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide
<i>Lonicera periclymenum</i>	Heckenkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes alpinum</i>	Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

Hinweis: Mindestpflanzgrößen für Heister 150/200 cm Höhe und für Sträucher 60/100 cm Höhe

### 6.2 Hochstämmle

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus</i> in resistenten Sorten	Ulme

Hinweis: Mindestpflanzgrößen Stammumfang 14/16 3xv.

### 6.3 Obsthochstämmle

## **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**

Ein Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1a BauGB besteht nicht. Die grünordnerischen Festsetzungen (private Grünfläche, Pflanzbindungen und Pflanzgebote) dienen dem Erhalt wertvollen Gehölzbewuchses und angesichts der Ortsrandlage der Einbindung der Baukörper in die Landschaft.

### **3. Altlasten / Bodenbelastungen**

Vorhandene Altlasten und sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

### **4. Geotechnik**

Über die Baugrundbeschaffenheit 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.

### **5. Grundwasserschutz**

Auf Grund fehlender Grundwasser-Messtellen können keine Angaben zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründung und der Keller- bzw. Tiefgaragen-geschosse 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.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

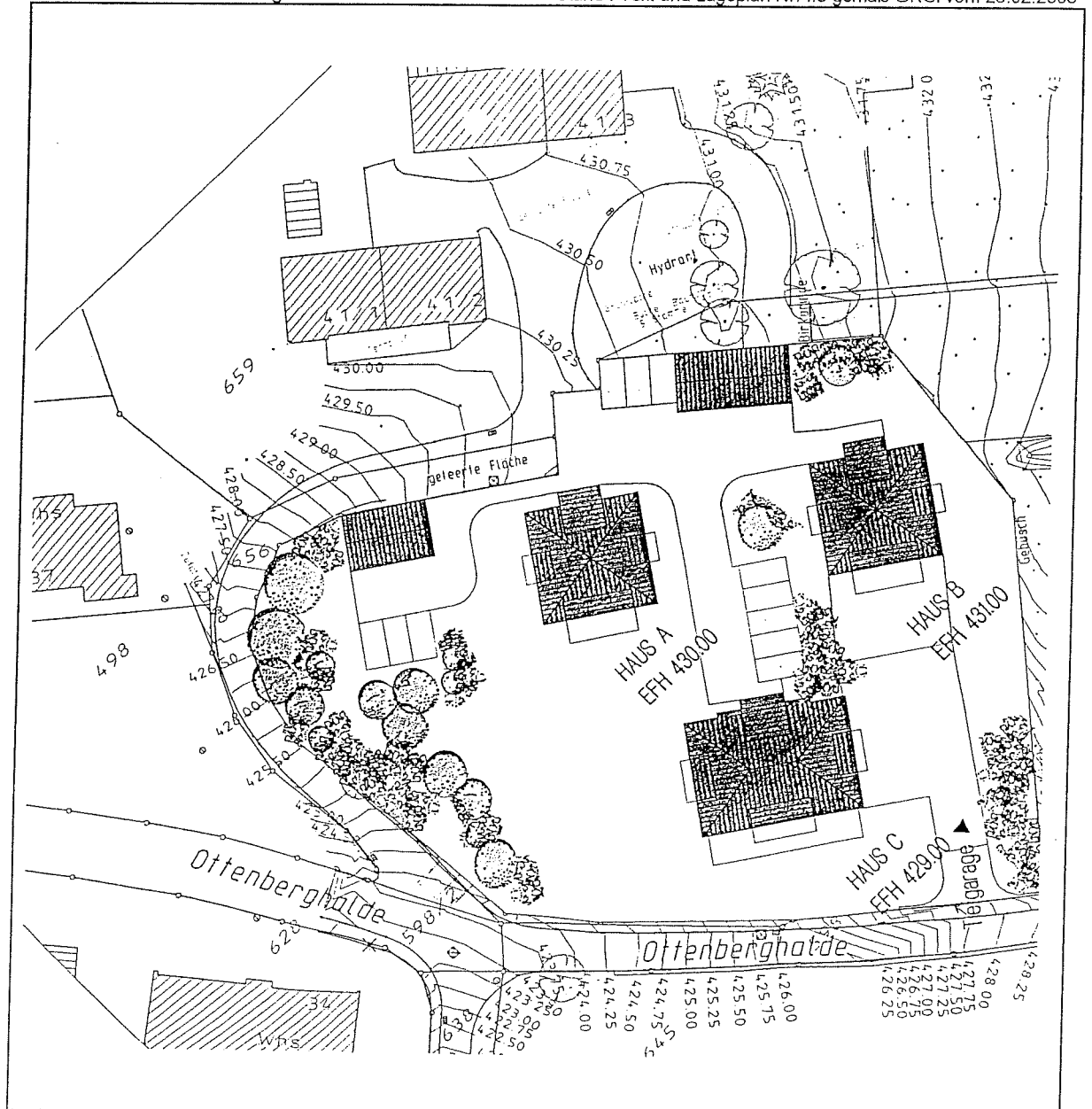
IM GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

„DELLÄCKER“

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

Verfahrensstand : Satzungsbeschluß

Stand : Text und Lageplan Nr.4.3 gemäß GRSt vom 23.02.2005



Gebäudeabstände sind einzuhalten. Sickerschächte sind nicht zulässig. Ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal der Gemeinde ist zulässig.

Die Sammlung der Oberflächenwasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser zur Toilettenspülung u.s.w ist nach vorheriger Genehmigung und Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang durch die Gemeinde zugelassen.

## **B. BEGRÜNDUNG**

### **1.- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans umfaßt die Flurstücke Nr. 656, 659/1, 665 und 666

### **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.

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

#### **3.3 - Regenwasserbewirtschaftung**

Nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg § 45 b (3) Satz 3 WG ist Niederschlagswasser bzw. nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwässer von Dach, Hof- und Straßenflächen von Grundstücken dezentral zu beseitigen. Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnahe in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Dies ist von der Örtlichkeit abhängig.

Nachdem im näheren Bereich des Plangebiets kein oberirdisches Gewässer vorhanden ist, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern und ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal der Gemeinde zulässig.



**Behandlung der Bürger gemäß § 3 BaugB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BaugB  
Vornamensbezogener Behandlungsplan "Dehäger" Gemeinde Kressbronn / Bodenseekreis / 2. Offenlage vom 03.02. – 18.02.2005**

Einsprecher	Anregungen	Stellungnahme Verwaltung / Planer	Beschluß - Vorschlag
Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung Schreiben vom 16.02.2005	zu C.I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes 1. Festsetzungen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wurde gegenüber der letzten Fassung reduziert. Es wird angeregt, das Landschaftsbild durch entsprechende Pflanzgebote in der bisherigen Form zu berücksichtigen. 2. Ansprechpartner für das Sortenerhaltungsprogramm ist nicht das Amt für Landwirtschaft, sondern das Umweltschutzamt	Es besteht eine Verpflichtungserklärung in einem Kaufvertrag vom 12.8.1954 bzw. ein Eintrag im Grundbuch vom 30.9.1954, den westlichen Teilbereich des Grundstücks nicht in dem Maße zu bepflanzen, daß für den jeweiligen Eigentümer des gegenwärtigen Neubaus (Gebäude Nr. 41/1 u. 41/2) sichbehindernd ist.  Hinweis wird redaktionell geändert	Kenntnisnahme, kein Beschluß erforderlich  Kenntnisnahme, kein Beschluß erforderlich
Willmann Reiner Telefonat vom 15.02.2005	gemäß Telefonat der Verwaltung hat Herr Willmann keine weiteren Anregungen		Kenntnisnahme, kein Beschluß erforderlich
Willmann Alexander Telefonat vom 14.02.2005	gemäß Telefonat der Verwaltung hat Herr Willmann keine weiteren Anregungen		Kenntnisnahme, kein Beschluß erforderlich
Schlez Helga Telefonat vom 15.02.2005	gemäß Telefonat der Verwaltung hat Frau Schlez keine weiteren Anregungen. Sie weist jedoch auf das im Grundbuch zugesicherte Wasserbezugsrecht hin, das aufrechtzuerhalten ist.	Durch den VEP ist das Bezugsrecht nicht betroffen, da die Wasserzuleitungen nach Auskunft von Herrn Willmann sehr wahrscheinlich außerhalb des Plangebiets verlaufen.	Kenntnisnahme, kein Beschluß erforderlich

Kressbronn 23.02.2005 / Fakler-Binder

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Delläcker" 744

## Gemeinde Kressbronn Bodenseekreis

M1:500 (im Original)



Falder – Binder Dipl.Ing (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL Bodanstr. 14 Tel.07543/96070 Fax 960720 88079 Kressbronn am Bodensee	23.02.2005 Satzungsbeschluss
Lageplan	Plan.Nr.: <b>4.3</b> Proj.Nr.: 03.14.7

# Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Ortsübliche Bekanntmachung	gem. § 2 Abs. 1 BauGB am <u>25.02.2004</u>	<u>17.03.2004</u>
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	gem. § 3 Abs. 1 BauGB	<u>13.04.2004</u>
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom <u>05.07.2004</u> bis <u>05.08.2004</u>
2.ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom <u>08.02.2005</u> bis <u>18.02.2005</u>
Ortsübliche Bekanntmachung	am <u>03.02.2005</u>	<u>23.02.2005</u>
SATZUNGSBESCHLUSS	gem. § 10 BauGB i. V. § 4 GO	

Ausfertigung: Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen Teils, sowie die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.02.05 unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Ausgefertigt,  
Kressbronn den 24.02.2005

Bürgermeister 

INKRAFTTRETUNG gem. § 10 Abs. 3 BauGB  
durch Bekanntmachung vom 03.03.2005

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

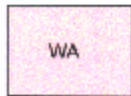
Kressbronn den 08.03.2005

Bürgermeister 

# Zeichenerklärung

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

## Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

## Mass der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl max. z.B. 0.3



Geschossflächenzahl max. z.B. 0.5



max. Aussenwandhöhe über EFH z.B. 7,50m



max. Firsthöhe über EFH z.B. 11,50m

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

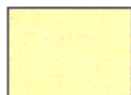


Baugrenze



Offene Bauweise

## Flächen für den Verkehr § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB



Strassenverkehrsflächen

## Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche

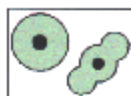
## Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20,25



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Erhalten von Bäumen und Sträuchern

## Sonstige Planzeichen

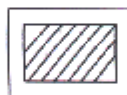
## Hinweise



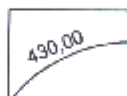
Gebäude Planungsvorschlag



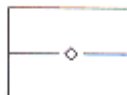
Versickerungsfläche Planungsvorschlag



Bestandgebäude



Höhenlinien



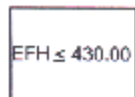
unterirdische Trinkwasserleitung

1	2
3	4
5	6

Die Nutzungsschablone enthält Planungsrechtliche Fessetzungen gem. § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften gem. § 741 BO

- 1 Art der Baulichen Nutzung
- 2 Bauweise
- 3 max. Grundflächenzahl
- 4 max. Geschossflächenzahl
- 5 max. Aussenwandhöhe (AWH)  
max. Firsthöhe (FH)
- 6 Umschreibung (s. Örtliche Bauvorschriften)

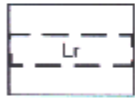
### Sonstige Planzeichen



max. Erdgeschossfußbodenhöhe ü NN z.B. 430,00m



Flächen für Nebenanlagen  
TGa=Tiefgarage Ga=Garage



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
Lr=Leitungsrecht



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes