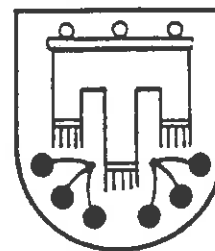


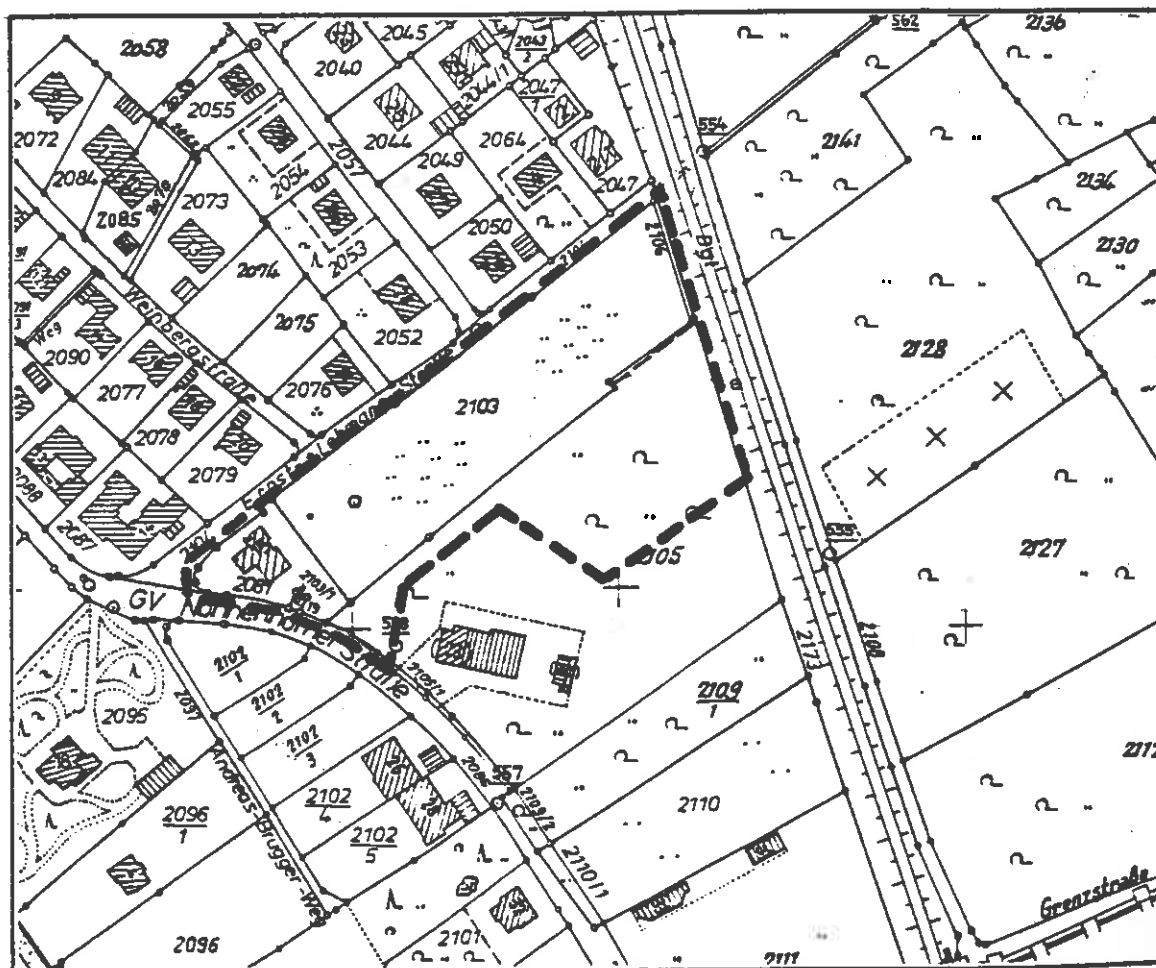
BEBAUUNGSPLAN

ERNST-LEHMANN-STRASSE-OST

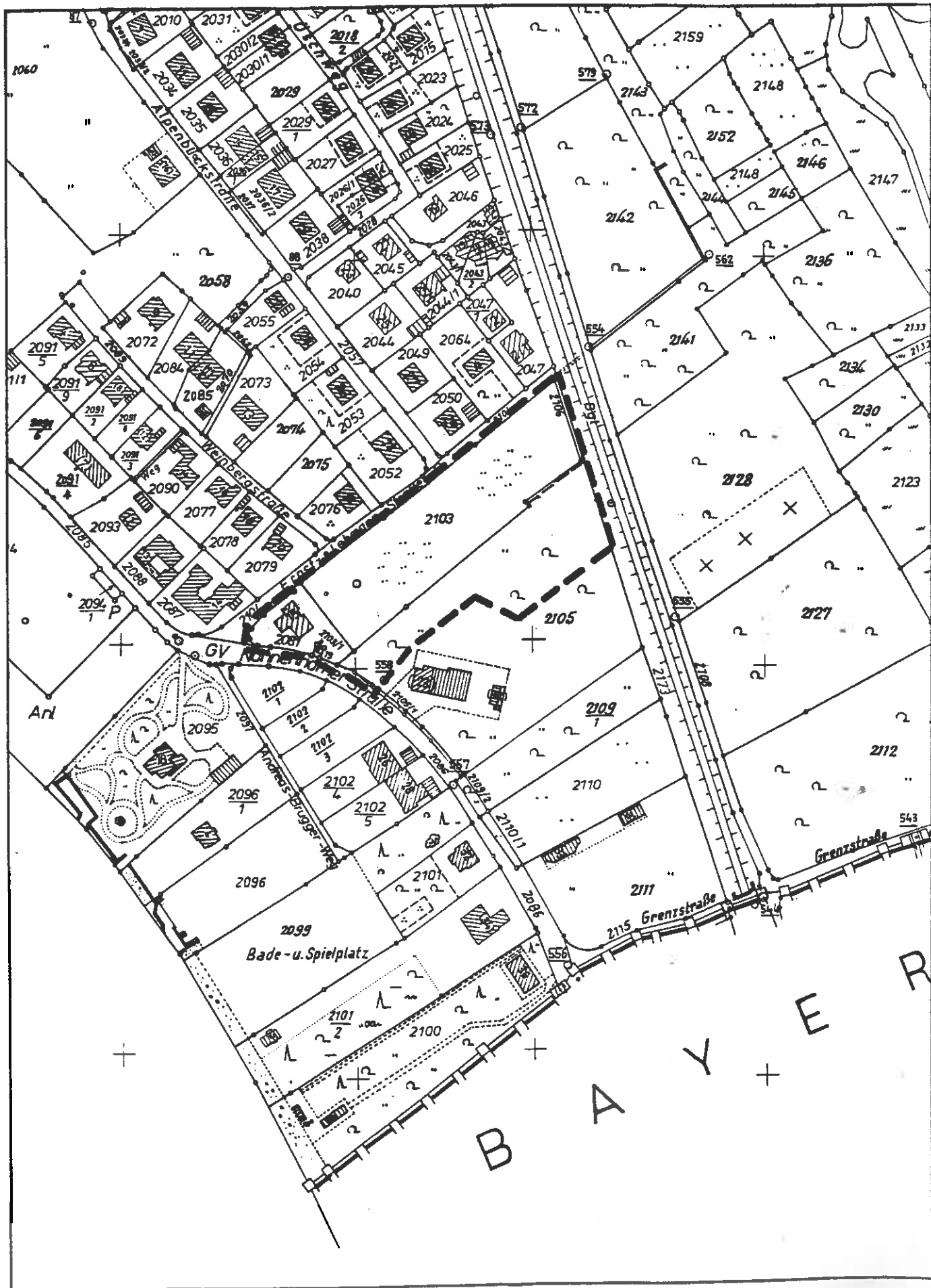


GDE. KRESSBRONN AM BODENSEE

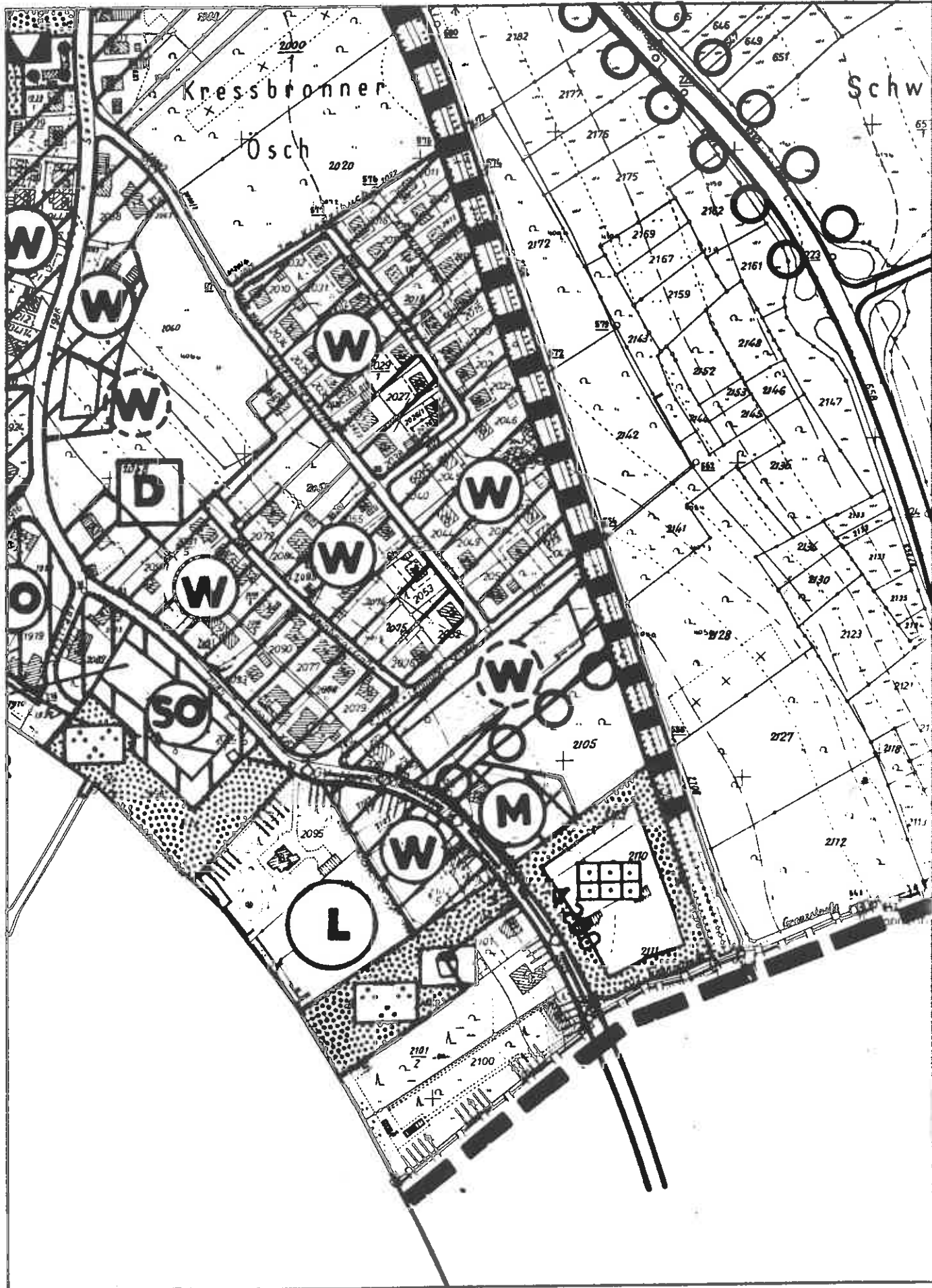
BODENSEEKREIS



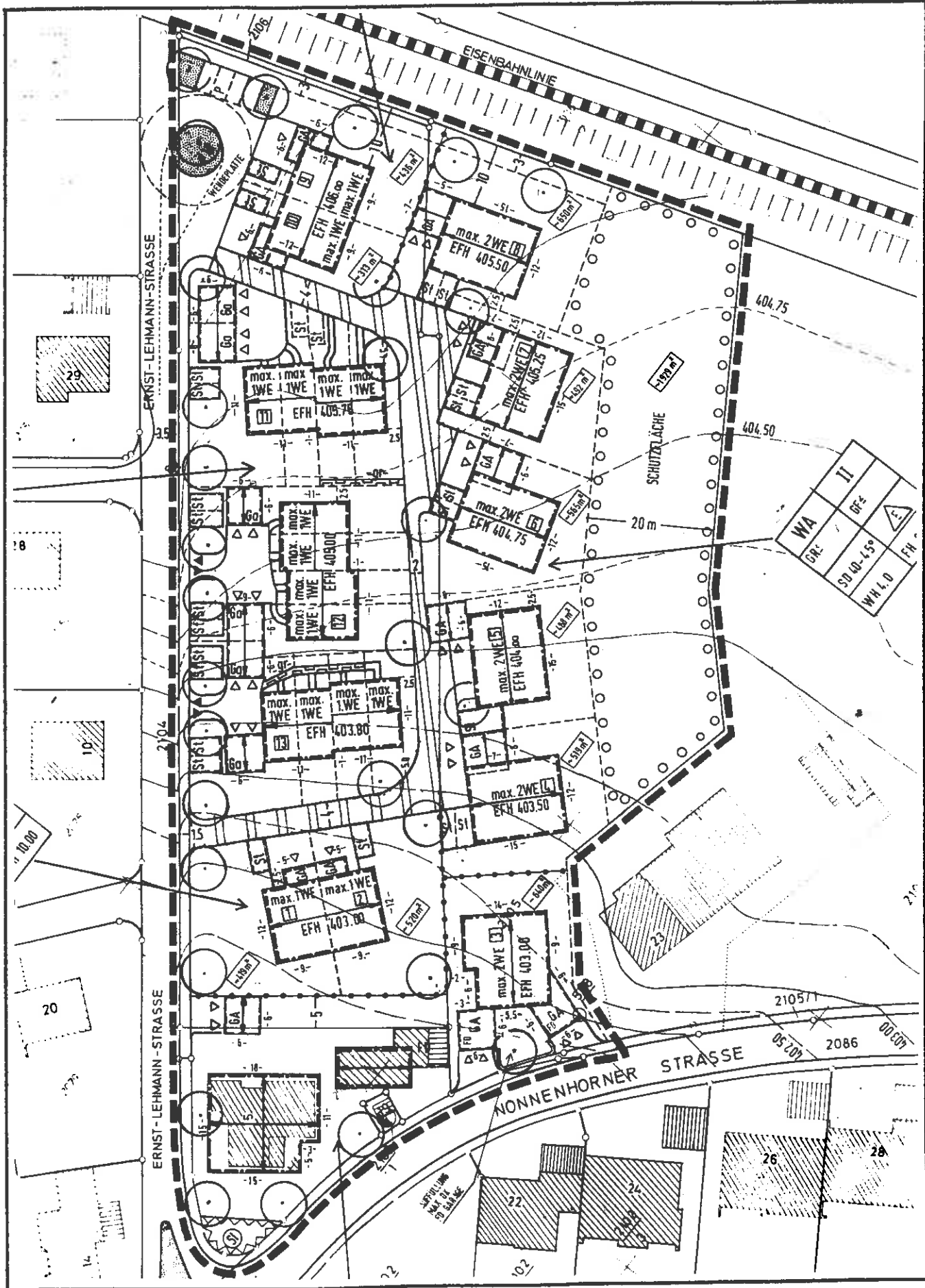
AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE
IM MASS-STAB 1:2.500



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE KRESSBRONN STAND SEPTEMBER 1990



MASSTABSLOSE VERKLEINERUNG AUS DEM 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 " E R N S T - L E H M A N N - S T R A S S E - O S T "****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**

Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO die unter § 4 (2) 2 BauNVO genannten Nutzungsarten nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, der Größe der Geschosfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen durch die Höchstgrenze von Außenwandhöhe WH und Firsthöhe FH (siehe Anlage 1).

Die Grundfläche ermittelt sich gemäß § 19 (4) Satz 1 und 2 BauNVO.

Bei der Ermittlung der Geschosßfläche ist gemäß § 20 (3) BauNVO Satz 2 die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

3.1. Es ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind gemäß Eintragung im Lageplan nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zugelassen.

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 wie in § 6 (4) Satz 6 LBO aufgeführt, 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 baulichen Anlagen. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

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 Holzlegen, Gartenlauben bis jeweils 2,50 m mittlere Höhe bis Oberkante Konstruktion bzw. Dachhaut können ausnahmsweise gemäß § 31 (2) 2 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 gemäß Eintragung im Lageplan einzeln festgesetzt.

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

Das im Einmündungsbereich Nonnenhorner-Straße und Ernst-Lehmann-Straße ausgewiesene Sichtfeld ist ständig von allen Sichtbehinderungen im Bereich von 70 - 250 cm Höhe über Fahrbahnoberkante 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 im Bereich der Wendepalte ist als öffentliche Fläche nur für das Parken von Personenkraftfahrzeugen bestimmt.

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

8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

Die im östlichen Bereich ausgewiesene Grünfläche ist bestimmt zur intensiven Ortsrandeingrünung in Verbindung mit einem wirksamen Schutzstreifen gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünfläche.

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

Die zur Ortsrandeingrünung ausgewiesene private Grünfläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Diese Auflage ist durch Baulast und Grunddienstbarkeit zu Lasten des Flurstücks Nr. 2105 zu sichern. Als Baumdichte ist ein Baum pro angefangene 100 m² Grünfläche festgesetzt. Diese Bäume sind spätestens nach Inkrafttreten der Genehmigung des Bebauungsplans in der darauf folgenden Pflanzzeit zu pflanzen, wobei die Mindesthöhe der Setzlinge 4 m betragen muß.

Entlang der Ernst-Lehmann-Straße und im Bereich der privaten Erschließungsflächen eingetragenen Baumstandorte sind mit hochstämmigen Laubbäumen heimischer Art wie z.B. Obstbäume, Spitzahorn, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Sandbirke, Eberesche, Linde etc. 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.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN § 9 (1) 26 BauGB

Die privaten Grünflächen sind durch Aufschüttung höhengleich an die angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen anzupassen. Stützmauern sind nicht zugelassen.

11. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlage richtet sich nach der Höhenlage der Erschließungsstraße bzw. des Wohnwegs. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt im Gebäude die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses (siehe Anlage 1).

Höhenabweichungen bis o.20 Meter sind unter der Voraussetzung des § 31 (2) 3 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.

12. 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 der 3-geschossigen Gebäude sind mit einem symmetrischen Sattel- oder Walmdach, diejenigen der 2-geschossigen Bauweise nur mit einem symmetrischen Satteldach auszuführen (siehe Anlage Blatt Nr.1). Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Sofern die Dachneigung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden nicht dem Hauptdach angepaßt werden kann, 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.

1.3. Dachaufbauten (siehe Anlage Blatt Nr. 2)

Dacheinschnitte ohne Überdeckung von Dachaufbauten sind grundsätzlich nicht zugelassen. Dachaufbauten sind als Einzelgauben bei einer Dachneigung bis 40 Grad nur in Form von Dreiecks-, und Giebelgauben zugelassen. Bei einer Dachneigung über 40 Grad ist zusätzlich die Form der Schleppgaube zugelassen.

Die Breite von Dachgauben ist bei Dreiecksgauben auf maximal 3.5 m, bei Giebelgauben auf maximal 2.0 m und bei Schleppgauben auf maximal 2.5 m begrenzt.

Die Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/3 der dazugehörenden Trauflänge betragen. Es ist ein Mindestabstand untereinander von 1 m, vom seitlichen Dachrand 2.0 m und vom First 1 m einzuhalten. Bei Doppelhäusern ist ein Mindestabstand von 1.25 m von der gemeinsamen Trennwand gemäß § 8 (3) LBO einzuhalten.

Die Ansichtsfläche der Einzelgaube darf maximal 3.5 m² betragen, und die Ansichtshöhe bis OK Dachhaut maximal 1.75 m. 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. 1.0 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. Garagentore sind nur in holzverschalter 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 abgeschrankt 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 sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. Rasenfugenpflaster etc.

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).

Sofern durch Eintragung im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, ist die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen der einzelnen Gebäude mit maximal +20 cm über Niveau der dazugehörenden Erschließungsfläche festgelegt. 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

Angrenzend an das Plangebiet erstrecken sich Flächen für die Landwirtschaft. Es wird auf die zu erduldenen nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen.

2. IMMISSIONEN Infolge der Bahntrasse

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnlinie Friedrichshafen - Lindau. Es wird auf die durch den Zugverkehr bedingten Fahrgeräusche hingewiesen. Entschädigungen für Lärmschutzmaßnahmen können weder vom Verursacher noch vom Erschließungsträger gewährt werden.

3. HÖHENAUFNAHMEN

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien und Einzelhöhen sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen. 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 sind zur Sicherstellung eines geordneten ruhenden Verkehrs und um Mißstände im Wohnumfeld zu verhindern je 2 Stellplätze pro Wohneinheit in Form eines Garagen- oder offenen Stellplatzes einzurichten.

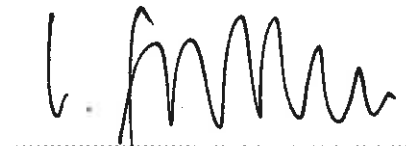
Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

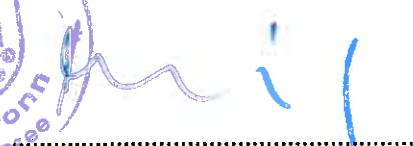
Kressbronn am 01.Juni 1992

Kressbronn am 01.Juni 1992

geändert am 22.September 1992



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

.....
Bürgermeister Weiss
Gemeinde Kressbronn

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "ERNST-LEHMANN-STRASSE-OST" Kressbronn

1. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegenden Fassung liegen die folgenden Änderungen zugrunde :

1.1 Der Eigentümer der Grundstücke Gebäude Nr. 11, 12 u. 13 beantragte bei der Gemeinde eine Änderung der Haustypen in Form von 3 x 4-Reihenhäuser unter Beibehaltung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren 3 Mehrfamilienhäuser zu je 4 Wohneinheiten festgesetzt. Er begründet dies mit der vorhandenen Nachfrage nach solchen Haustypen in Verbindung mit dem erhöhten Wohnwert gegenüber Etagenwohnungen.

Um familiengerechte Grundrisse in Reihenhäuser zu erhalten, ist eine Änderung der vorhandenen zu überbauenden Grundstücksflächen erforderlich, sowie der Ausbau des Dachgeschosses für weitere Kinderzimmer zu ermöglichen.

1.2 Desweiteren wurde nach Abschluß der Kanalisation-und Straßenplanung die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen der Gebäude 1,2,6,7,8 und 11,12,13 der tatsächlichen Ausführungsplanung angepasst. Ein entsprechender Vermerk erhält Punkt Nr. 3 im Abschnitt "D.HINWEISE" zum Bebauungsplan.

1.3 Die Erhöhung der Aussenwandhöhe WH von 5.50 m auf nunmehr 6.50 m ist durch einen redaktionellen Fehler bedingt. Als Außenwandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Dachziegel) verstanden. Eine 2-Geschossigkeit erfordert somit eine Höhe von mindestens 6.50 m.

Nachdem diese Änderungen und insbesondere die Vergrößerung der Baufenster von vormals 18 x 12 m auf nunmehr 22 x 11 m städtebaulich unerheblich, und eine Vergrößerung der Zahl der Wohneinheiten damit nicht verbunden ist, hat der Gemeinderat am 08.April 1992 die Änderung des Bebauungsplans im vorgenannten Sinne beschlossen.

Diese Entscheidung ist von öffentlichem Interesse getragen nachdem einmal nachweislich der Bedarf an Reihenhäuser gegeben ist und es politischer Wille des Gesetzgebers ist, das Bauen zur Schaffung von Wohnraum zu erleichtern. Dies kommt insbesondere im Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz zum Ausdruck.

2. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der genehmigte Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Erlskirch-Kressbronn-Langenargen sah für das gesamte Gebiet zwischen Ernst-Lehmann-Straße, Nonnenhornerstraße, Bahnlinie und Grenzweg ein Sondergebiet "Kur- und Erholungseinrichtungen" für die Öffentlichkeit bzw. den Fremdenverkehr vor. Auf Grund der allgemeinen veränderten Situation im gesamten Kur- und Erholungsbereich vertrat der Gemeinderat die Auffassung, daß die Realisierung eines Sondergebietes in der ursprünglich beabsichtigten Form heute nicht mehr möglich ist, weil beispielsweise keine Träger von teuren Kur- und Erholungseinrichtungen mehr gefunden werden und es Mühe macht, die vielen Kureinrichtungen in anderen Erholungsorten des Bundesgebietes auszulasten. Außerdem komme hinzu, daß die Bemühungen um die Kostendämpfung im Gesundheitswesen auch erhebliche Einschränkungen in den Kurbetrieben mit sich gebracht haben.

Aus diesem Grund wurden Überlegungen angestellt, dieses Gebiet in ein "Allgemeines Wohngebiet" umzuwandeln. Ursprünglich beabsichtigte die Gemeinde, das gesamte Gebiet mit über 3 ha als "Allgemeines Wohngebiet" auszuweisen.

Bei Vorgesprächen mit der Landschaftsplanerin, die den Landschaftsplan für das Verbandsgebiet aufgestellt hat und den zuständigen Behörden, wurde die Auffassung vertreten, daß ein größerer Teil des Gebietes nicht überbaut werden sollte, weil es sich hierbei um eine der letzten größeren Freiflächen im erweiterten Seeuferbereich handelt. Die Gemeinde hat demgegenüber geltend gemacht, daß das gesamte Gebiet seit ca. 20 Jahren als Baugebiet (Sondergebiet) vorgesehen war und vor allem wegen der günstigen Erschließungssituation (Straße, Kanal, Gehweg, Wasserversorgung weitgehend vorhanden) doch ein erheblicher Teil des Geländes, auch aus wirtschaftlichen Gründen, bebaut werden sollte. Außerdem bestünden vor allem im westlichen Gemeindebereich (gesamte Flächen westlich des Nonnenbaches) großräumige Grün- und Freizeitflächen, die von jeder Bebauung freigehalten werden.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Überbauung von lediglich ca. 1/3 der Gesamtfläche mit Wohngebäuden vor, so daß eine erhebliche Reduzierung gegenüber den früheren Vorstellungen erfolgt. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß vor allem als Fortsetzung der Bebauung an der Weinbergstraße, sowie an der Ernst-Lehmann-Straße diese Bebauung sinnvoll und vertretbar ist.

Das überplante Gebiet ist im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans so aufgenommen worden.

3. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan ermöglicht, für einheimische Bauplatzbewerber der Gemeinde weitere Grundstücke, insbesondere für Eigenheime in ortsnaher, verkehrsberuhigter Lage zu schaffen, deren Erschließung durch bereits bestehende Einrichtungen weitgehend gesichert ist. Die Zurverfügungstellung von Bauplätzen an einheimische Bewerber wird einmal dadurch gewährleistet, 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 Umlegeverfahren.

4. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich. Das Gebiet schließt sich an eine bestehende Siedlung aus den 30-er und 40-er Jahren an, deren Siedlungsstruktur und Bauformen gekennzeichnet sind durch eine 2-geschossige Wohnbebauung mit steilem Sattel- oder Walmdach, in strenger geometrischer Gebäudeanordnung auf großen Grundstücken von ca. 1.000 bis 1.500 m² Fläche.

Nachdem der vorliegende Bebauungsplan- Entwurf dieses Gebiet in untergeordnetem Maße im östlichen Ortsrandbereich abschließt, ist es begründet, die vorhandenen Baustrukturen fortzuführen bzw. das dortige Gebiet dadurch abzurunden.

Desweiteren sichert der Bebauungsplan die städtebauliche Funktion der Gemeinde als Fremdenverkehrsort. 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 hinsichtlich der ufernahen Lage des Plangebietes und der damit verbundenen planerischen Absicht, in diesem Bereich 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 Gemeinde von außen her mit Nachdruck betrieben wird. Der Bebauungsplan setzt daher einen Genehmigungsvorbehalt nach der Maßgabe des § 22 BauGB fest.

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.

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufteilung in die vorgeschlagenen Bauflächen machen eine Umlegung des Plangebietes erforderlich.

Eine wesentliche Auswirkung durch die Planung erfolgt in der Festsetzung einer privaten Grünfläche (Pufferzone) mit einem auferlegten Pflanzgebot. Dieses Pflanzgebot hat zum einen eine Eingrünung der Ortsrandlage zum Ziel und zum anderen den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor möglichen Umweltbeeinträchtigungen durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Bezüglich der Eingrünung ist das Ortsbild möglichst in seinem landschaftstypischen Erscheinungsbild zu bewahren, das durch die Streuobstwiesen geprägt ist. Betreffend der Umwelteinflüsse geht der Entwurf davon aus, daß auf Grund der Hauptwindrichtung eine ca. 20 m breite, hochstämmige Obstbaumpflanzung als ausreichend erachtet wird, um die über das normale Maß einer landwirtschaftlichen Nutzung hinaus entstehenden negativen Auswirkungen abzuschirmen.

Gegen mögliche Fahrgeräusche durch den Eisenbahnverkehr sieht der Bebauungsplan keine Maßnahmen vor, sondern weist lediglich darauf hin, bauliche Schutzmaßnahmen am Gebäude selbst vorzunehmen und bei der Grundrißanordnung von Aufenthaltsräumen ggf. darauf Rücksicht zu nehmen. Eine Begründung liegt darin, daß einmal der Zugverkehr während der Nacht eingeschränkt ist, bzw. überhaupt nicht stattfindet und zum anderen durch die fortschreitende technische Verbesserung der Gleisanlagen die Geräuscherzeugung zunehmend verringert wird. Es wird davon ausgegangen, daß die auf das Allgemeine Wohngebiet einwirkenden Lärmimmissionen nicht größer sind als die von Wohnerschließungstraßen.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke Nr.2103, Nr.2106, Teilfläche Flst.Nr. 2105, Flst.Nr. 2081 und Flst.Nr. 2103/1 und ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Nordosten Eisenbahntrasse FN - LI
- Im Südosten parallele Linie zur südöstlichen Grenze von Flst.Nr. 2103 in einem Abstand von ca. 45 m-50 m
- Im Südwesten nordöstliche Grenze Nonnenhorner Straße
- Im Nordwesten südöstliche Grenze Ernst-Lehmann-Straße

7. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Der Bebauungsplan stellt städtebaulich eine Abrundung des bestehenden angrenzenden Baugebietes "Alpenblickstraße" und "Weinbergstraße" dar. Das Baugebiet ist gekennzeichnet durch eine zweigeschossige Bauweise mit steilem Dach. Der Bebauungsplan übernimmt entlang der Ernst-Lehmann-Straße diese 2-geschossige Bauweise mit Sattel- oder Walmdach und weist in der zweiten Reihe als Übergang zur freien Landschaft eine 1-geschossige Bauweise aus. Auf Grund dieser Gegebenheit ist die Ausweisung einer Bebauung wie im Bebauungsplan festgesetzt unter landschaftlichen Gesichtspunkten unbedenklich. Von besonderer Bedeutung ist jedoch eine wirksame Eingrünung des östlichen Ortsrandes mit hochstämmigen Obstbäumen

8. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die Erschließung ist durch die bestehenden Einrichtungen voll gesichert.

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

9. PLANUNGSSTATISTIK

1. Bruttobaulandfläche		ca. 8.703 m ²
2. Verkehrsflächen		ca. 2.013 m ²
3. Nettobaulandflächen	außer Grundstück Nr.15 u. Nr.19	ca. 7.416 m ²
4. Anzahl der Gebäude im Neuzugang		11 Hauseinheiten (HE)
5. Grundstücksfläche pro Gebäudeeinheit im Mittel		ca. 675 m ²
6. Anzahl möglicher Wohneinheiten im Neuzugang		22-28 Wohneinheiten (WE)
7. Bevölkerungszuwachs i.M. 3.5 Einwohner/WE		ca. 77 - 100 Einwohner
8. Grundfläche	insgesamt ohne Garagen	ca. 2.160 m ²
9. Grundflächenzahl	ohne Garagen GRZ im Mittel	0.25
10. Grundfläche	insgesamt mit Garagen	ca. 2.623 m ²
11. Grundflächenzahl	mit Garagen GRZ i.M.	0.30
12. Geschossfläche	insgesamt	ca. 4.525 m ²
13. Geschossflächenzahl		GFZ i.M. 0.52

10. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen der Gemeinde folgende Kosten:

- Herstellung der Belagsflächen	ca.85.000 DM
- Straßenbeleuchtung	ca. 8.000 DM

11. 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 nur zwei Flurstücke zur Neubebauung umfasst.

12. SONSTIGE RECHTLICHE MASSNAHMEN

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

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Schutzfläche ist eine private Grünfläche. Das darauf festgesetzte Pflanz- und Erhaltungsgebot ist durch Baulast und Grunddienstbarkeit zulasten des Flurstücks Nr. 2105 zu sichern. Es soll damit sichergestellt werden, daß diese Auflage auch für einen eventuellen Rechtsnachfolger bindend ist. Eine Entschädigungspflicht für diese Auflage besteht nicht, da der betroffene Eigentümer selbst durch den Verkauf seiner landwirtschaftlichen Flächen als Bauland Verursacher dieser Massnahme ist.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 01.Juni 1992

Kressbronn am 01.Juni 1992

geändert 22. September 1992

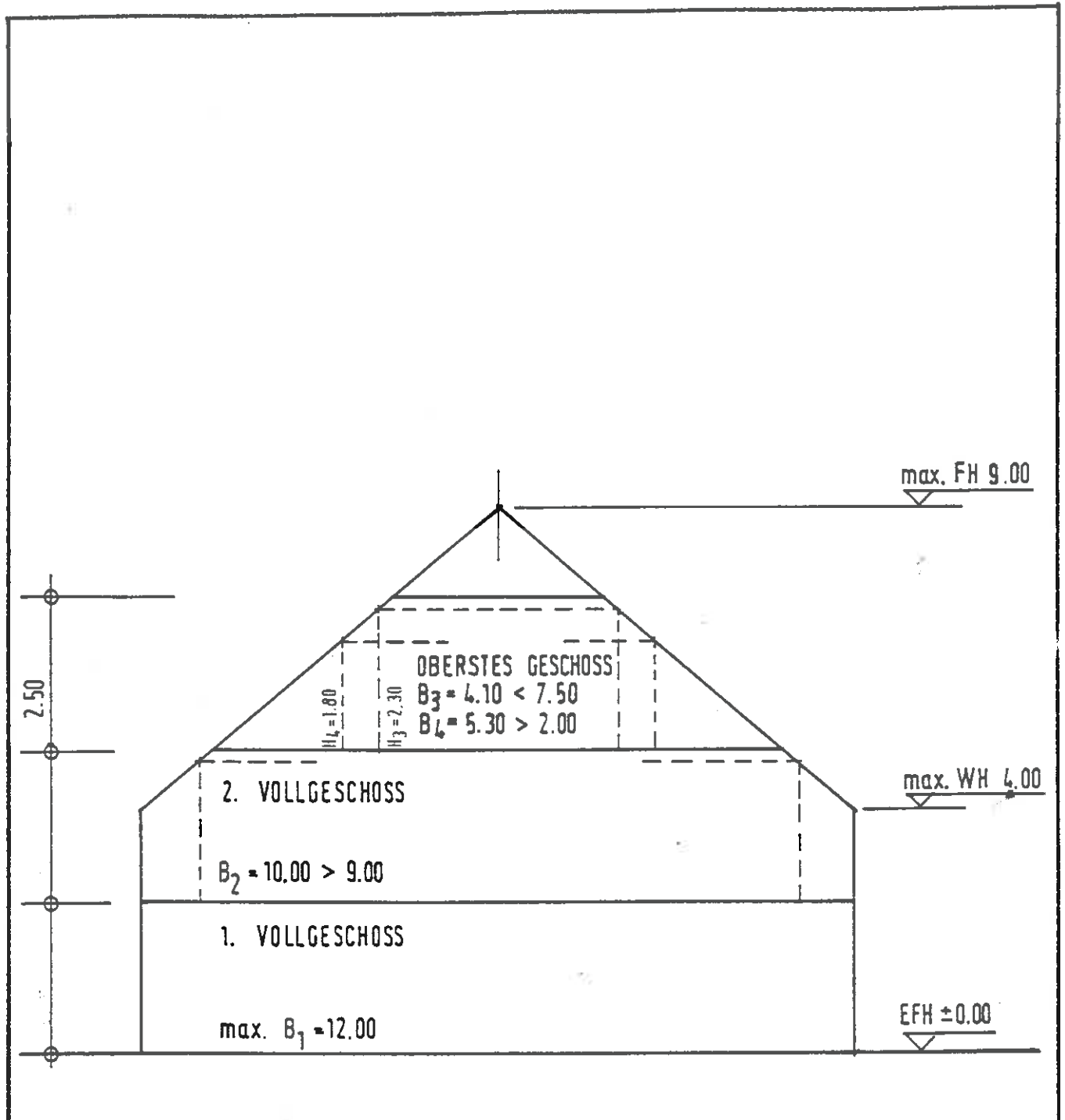


.....
Dipl.-Ing. Fakler
Architekturbüro Fakler-Binder



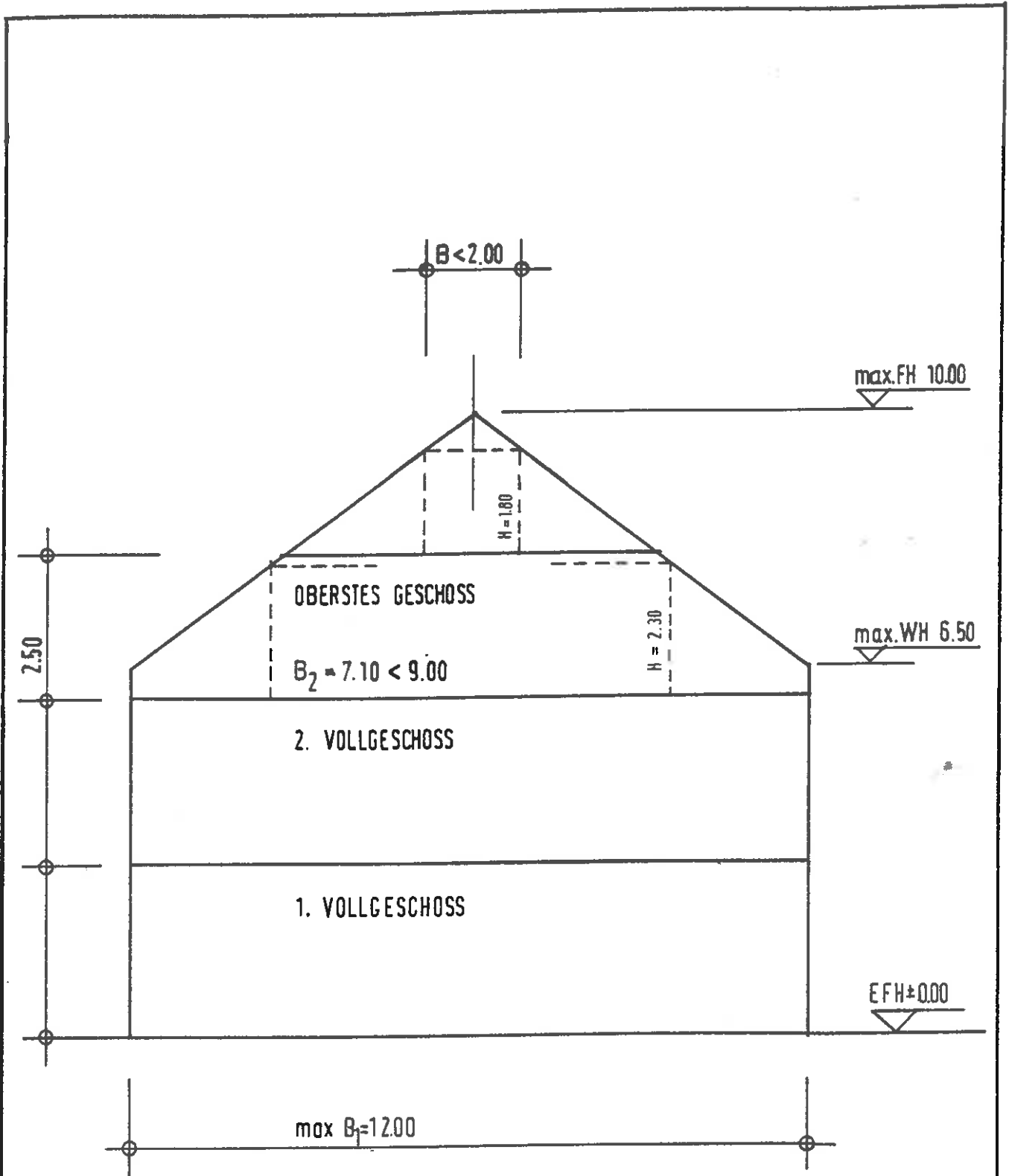
.....
Bürgermeister Weiss
Gemeinde Kressbronn

ANLAGE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN



EFH = OK ROHDECKE = max. 0.20 m über ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

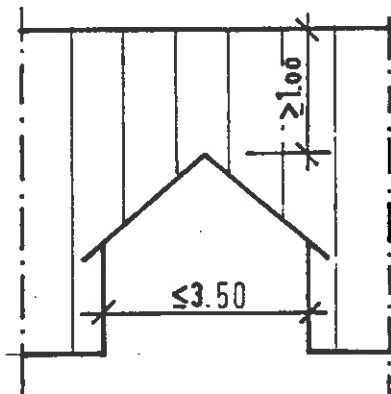
ANLAGE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN



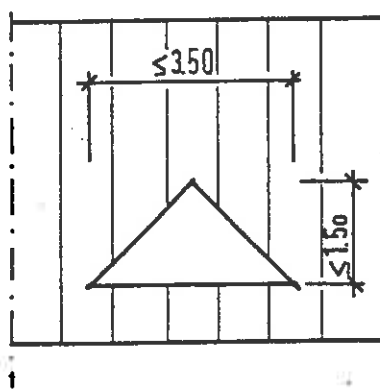
EFH = OK RÖHDECKE = max. 0.20 m über ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

ANLAGE 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN

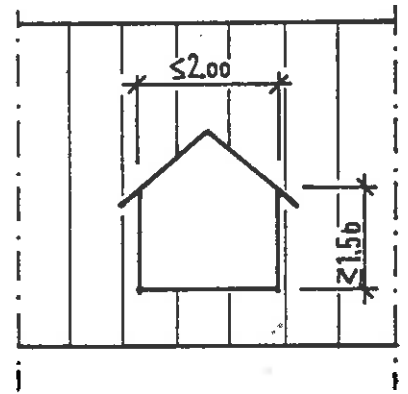
DACHAUFBAUTEN SCHEMADARSTELLUNG



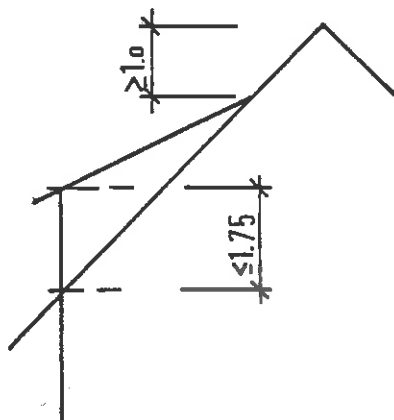
ZWERCHGIEBEL



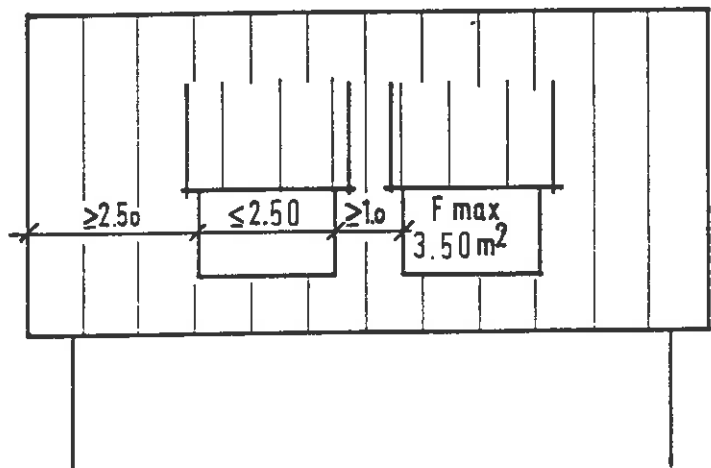
DREIECKSGAUPE



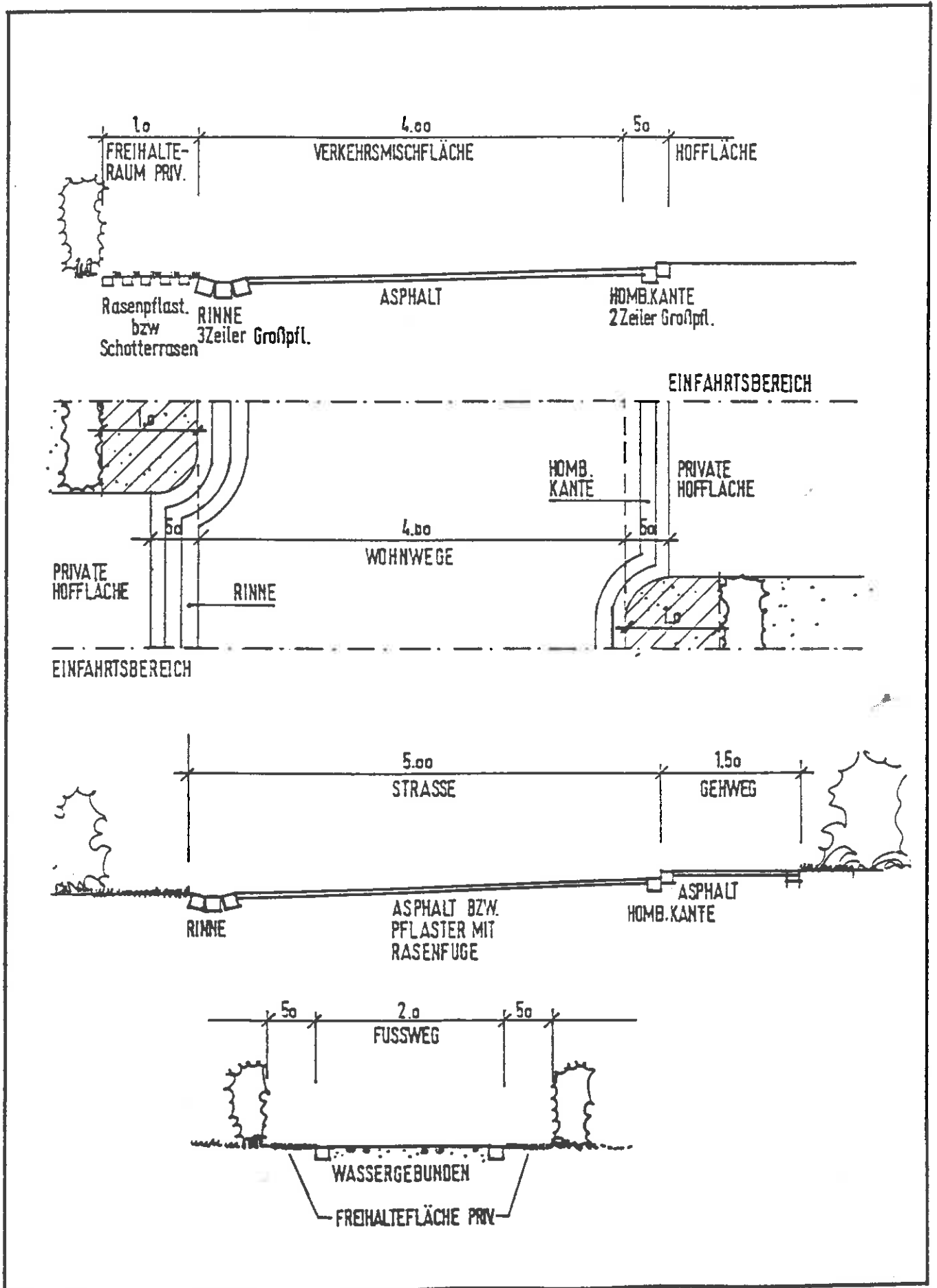
GIEBELGAUPE



SCHLEPPGAUPE



ANLAGE 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN



Betr.: BP "Ernst-Lehmann-Straße" Gde. Kressbronn
Berechnungsbeispiel Grundfläche/Geschoßfläche
gem. § 19 und § 20 BauNVO

1. Für die Gebäudegruppe Nr. 4 - 8 (Einzelhäuser)

1.1 Grundfläche GR

- Hauptgebäude	15 x 12 m	180 m ²
- Garage 50 %	6 x 7 m x 50/100	21 m ²
- Stellplatz 50 %	6 x 5 m x 50/100	15 m ²
- Zufahrt 50 %	10 x 6 m x 50/100	30 m ²

Grundfläche gesamt GR = 246 m²

Festsetzung in BP = 250 m²

1.2 Geschoßfläche GF

- Erdgeschoß	15 x 12 m	180 m ²
- Obergeschoß (bereits im Dach)	15 x 10 m	150 m ²

Geschoßfläche gesamt GF = 330 m²

Festsetzung in BP GF = 350 m²

Anmerkung: Das 2. Dachgeschoß muß ein "Oberstes Geschoß" sein und darf kein Vollgeschoß sein (siehe Anlage 1 zum Beb.Plan)

2. Für die Gebäudegruppe 1 + 2 und 9 + 10 (Doppelhäuser)

2.1 Grundfläche GR

- Hauptgebäude	18 x 12 m	216 m ²
- Garage 50 %	6 x 6 m x 50/100	18 m ²
- Stellplatz 50 %	6 x 5 m x 50/100	15 m ²
- Zufahrt 50 %	14 x 6 m x 50/100	42 m ²

Grundfläche gesamt GR = 291 m²

Festsetzung im BP = 300 m²

2.2	Geschoßfläche GF		
	- Erdgeschoß	18 x 12 m	216 m ²
	- Obergeschoß	18 x 12 m	216 m ²

Geschoßfläche gesamt GF = 432 m²

Festsetzung im BP GF = 435 m²

Anmerkung: Das Dachgeschoß muß ein "Oberstes Geschoß" sein und darf kein Vollgeschoß sein!
(siehe Anlage 1 zum Beb.Plan)

3. Für die Gebäudegruppe Nr. 11 - 13 (Reihenhäuser)

3.1	Grundfläche GR		
	- Hauptgebäude	22 x 11 m	242 m ²
	- Garage 50 %	2 x 6 x 6 m x 50/100	36 m ²
	- Stellplätze 50 %	4 x 3 x 5 m x 50/100	30 m ²
	- Zufahrt 50 %	10 x 12 m x 50/100	60 m ²

Grundfläche gesamt GR = 368 m²

Festsetzung im BP GR = 375 m²

3.2	Geschoßfläche GF		
	- Erdgeschoß	22 x 11 m	242 m ²
	- Obergeschoß	22 x 11 m	242 m ²

Geschoßfläche gesamt GF = 484 m²

Festsetzung im BP GF = 485 m²

Anmerkung: Das Dachgeschoß muß ein "Oberstes Geschoß" sein und darf kein Vollgeschoß sein!
(siehe Anlage 1 zum Beb.Plan)

4. Für das Einzelhaus Nr. 3

4.1	Grundfläche GR		
	- Hauptgebäude	14 x 9 m 12 x 6 m	126 m ² 72 m ²
	- Garage 50 %	2 x 6 x 6 m x 50/100	36 m ²
	- Zufahrt	2 x 6 x 6 m x 50/100	36 m ²

Grundfläche gesamt GR = 270 m²

Festsetzung im BP GR = 275 m²

4.2	Geschoßfläche		
	- Erdgeschoß	14 x 9 m 12 x 6 m	126 m ² 72 m ²
	- Obergeschoß	14 x 9 m 12 x 6 m	126 m ² 72 m ²
Geschoßfläche gesamt GF =			396 m ²
Festsetzung im BP GF =			400 m ²

5. Für Gebäude Ernst-Lehmann-Straße Nr. 5 (Haus Wentzlauff)

5.1	Grundfläche GR		
	- Hauptgebäude	18 x 11 m 15 x 5 m 15 x 7 m	198 m ² 75 m ² 105 m ²
	- Garage 50 %	6 x 6 m x 50/100 6 x 8 m x 50/100	18 m ² 24 m ²
	- Zufahrt 50 %	2 x 6 x 6 m x 50/100	36 m ²
Grundfläche gesamt GR =			456 m ²
Festsetzung im BP GR =			450 m ²

5.2	Geschoßfläche GF		
	- Erdgeschoß	wie Hauptgebäude (Pos. 5.1)	378 m ²
	- Obergeschoß	wie Hauptgebäude (Pos. 5.1)	378 m ²
Geschoßfläche gesamt GF =			756 m ²
Festsetzung im BP GF =			750 m ²

Anmerkung: Das Dachgeschoß muß ein "Oberstes Geschoß" sein und darf kein Vollgeschoß sein!
(siehe Anlage 1 zum Beb.Plan)

Kressbronn, den 17. Sept. 1992



FAKLER-BINDER DIPL.-ING. (TU)
FREIE ARCHITECTEN + STADTPLANER SRL
BODANSTRASSE 14 TEL. 07543-90070
7993 KRESSBRONN AM BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN

'ERNST LEHMANN STR. OST'

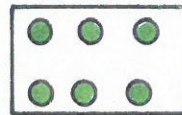
GEMEINDE KRESSBRONN BODENSEE-KREIS

FERTIGUNG	Architekt FAKLER-BINDER Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Planer SRL Hauptstraße 34 · Tel. 07543/6622 7993 KRESSBRONN am Bodensee	DATUM: 04. 10. 90	01.06.92
ANLAGE		geö: 27. 02. 91	22.09.92
BLATT		01. 07. 91	
		14. 05. 92	
Zeichnungsbezeichnung		Größe	11a
RECHTSPLAN / LAGEPLAN		Maßstab 1:500	
		Ersatz für	Zchg.Nr. Index

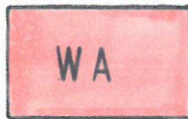
ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planz V. vom 18.12.90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT UND PFLANZERHALT



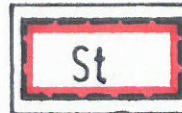
ALLGEMEINES WOHNGBIET

SONSTIGE PLANZEICHEN

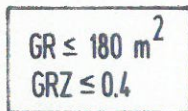
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



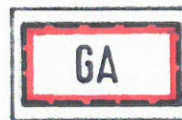
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS



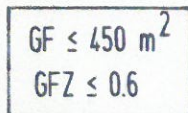
PRIVATE STELLPLÄTZE



max. zul. GRUNDFLÄCHE in m²
GRUNDFLÄCHENZAHL



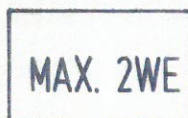
GARAGEN



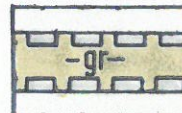
max. zul. GESCHOSSFLÄCHE in m²
GESCHOSSFLÄCHENZAHL



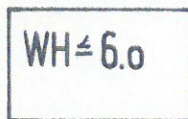
SICHTFLÄCHEN VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN



max. zul. ANZAHL DER WOHNHEITEN



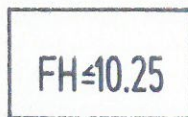
GEHRECHT



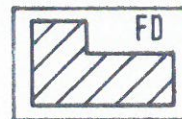
HÖHE BAULICHER ANLAGEN
AUSSENWANDHÖHE IN M



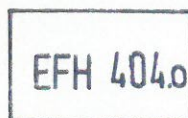
HÖHENLINIEN BESTAND



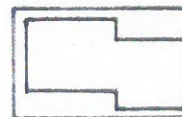
HÖHE BAULICHER ANLAGEN
FIRSTHÖHE in m



FLACHDACH
GEBÄUDE BESTAND



ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODEN-
HÖHE (in Meter üb. NN neues System)

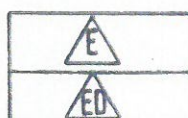


GEBÄUDE VORSCHLAG

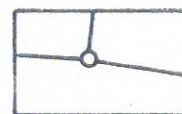
BAUWEISE BAULINIE BAUGRENZE



HAUPTFIRSTRICHTUNG



NUR EINZELHÄUSER
ZULÄSSIG
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
ZULÄSSIG



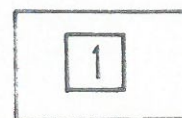
GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND



NUR HAUSGRUPPEN
ZULÄSSIG



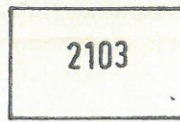
GRUNDSTÜCKSGRENZE PLANUNG



ORDNUMSZAHLE GEBÄUDE



BAUGRENZE



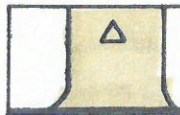
2103

FLURSTÜCKSNUMMER BESTAND



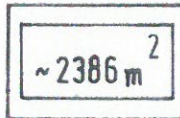
SD / WD
35°-40°

DACHFORM SATTELDACH/WALMDACH
DACHNEIGUNG IN GRAD



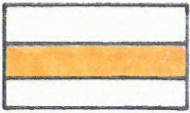
GARAGENZUFAHRT
HOFFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

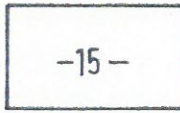


~ 2386 m²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



GEHWEG

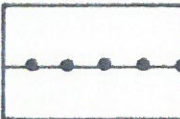


-15 -

MASSANGABE BAUFENSTER



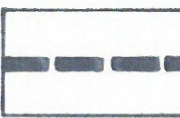
STRASSE /
VERKEHRSBERUHIGT



ABGRENZUNG UNTERSCHIED-
LICHER NUTZUNG



ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHS



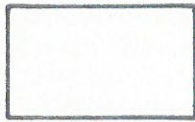
EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

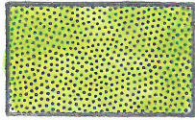


UMSPANNSTATION
ELEKTRIZITÄT

GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



VERKEHRSGRÜN

SCHUTZ PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



BAUM PFLANZGEBCT

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
5	6
7	8

FÜLLSCHEMA

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 3 GRUNDFLÄCHE / GRUNDFLÄCHENZAHL
- 4 GESCHOSSFLÄCHE / GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 5 DACHFORM / DACHNEIGUNG
- 6 BAUWEISE
- 7 WANDHÖHE BAULICHER ANLAGEN
- 8 FIRSHÖHE BAUL. ANLAGEN

VERFAHRENSVERMERKE

nach BauGB vom 08.12.1986

Änderungs- bzw.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung

8.4.92

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

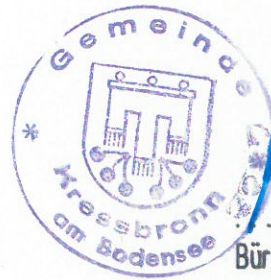
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung

v. 3.8. - 3.9.92
16.7.92

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB

30.9.92

Kressbronn, den 4.11.92



[Signature]
Bürgermeister

ANGEZEIGT gem. § 11 Abs. 3 BauGB
Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Landratsamtes Nr.

AUSGEFERTIGT

Kressbronn, den

.....
Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG gem. § 12 BauGB
durch ortsübliche Bekanntmachung

Kressbronn, den

.....
Bürgermeister

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

Kressbronn, den

.....

Bebauungsplan „Ernst-Lehmann-Straße Ost“

Verfügung des Bürgermeisters

Der Bebauungsplan „Ernst-Lehmann-Straße Ost“ – Lageplan Nr. 10 – wurde am 21.11.1991 öffentlich bekannt gemacht und damit rechtskräftig.

Dieser Plan wurde die Planfassungen Nr. 11 und Nr. 11a geändert. Dabei wurden in der Planfassung 11 a folgende Änderungen vorgenommen:

- Nutzungsschablone für geänderte Bauquartiere 11, 12 und 13
- Änderung/ Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe in den Bauquartieren 1 und 2 sowie 6, 7 und 8 (Darstellung im Lageplan 11a)
- Änderung der Schemadarstellung Zwerchgiebel (Abstand zum First 1,00 m statt 1,50 m)

Die vorgenannten Änderungen sind im Plan Nr. 11a eingearbeitet. Dieser Plan wurde vom Gemeinderat als Satzung beschlossen, allerdings nicht öffentlich bekannt gemacht. Rechtskräftig ist somit der Plan Nr. 10.

Die Genehmigungen wurden seinerzeit allerdings nach dem (zwar als Satzung beschlossenen aber nicht öffentlich bekannt gemachten) Plan Nr. 11a erteilt.

Im Hinblick auf eine Übernahme des Planes in das GEO-Informationssystem wäre nun eigentlich Plan Nr. 10 der richtige zur Übernahme; es soll aber Plan Nr. 11a im GIS eingestellt werden. Eine jetzt nachträgliche öffentliche Bekanntmachung würde lediglich für Verwirrung sorgen, zumal das Bauquartier in der Ernst-Lehmann-Straße seit langem abgewickelt ist. Künftige Genehmigungen müssen somit wie bisher auf der Plangrundlage 11a mit Befreiung erteilt werden.

Es ergeht folgende

Verfügung:

1. Im GIS wird der Plan Nr. 11a des Bebauungsplanes „Ernst-Lehmann-Straße Ost“ eingestellt.
2. Entscheidungsgrundlage ist künftig wie bisher der Plan Nr. 11a auf der Grundlage des Planes Nr. 10, mit jeweils erforderlichen Befreiungen.

Kressbronn a.B., 07. Februar 2014


Weiß
Bürgermeister



Ausfertigung: zdA
Landratsamt Bodenseekreis
Baurechtsamt Oberdorf