

Es wird bestätigt, dass dem Beschluss
Gemeinderates (10.12.2003) der Bebauungsplan
planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlich
Bauvorschriften je vom 10.12.2003 zugrunde lagen.
Kressbronn a.B., 20.10.2004



BEBAUUNGSPLAN Weiß, Bürgermeister

" ERZEUGERMÄRKTE RAIFFEISENSTRASSE "

**GEMEINDE KRESSBRONN
BODENSEEKREIS**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE, ANLAGEN, BEGRÜNDUNG**

10.12. 2003

SATZUNGSBESCHLUSS



BEBAUUNGSPLAN

" ERZEUGERMÄRKTE RAIFFEISENSTRASSE "

GEMEINDE KRESSBRONN

BODENSEEKREIS

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Lageplan Nr. 3.2 vom 10.12.2003
- Planungsrechtliche Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen
- Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahmen Lagepläne und Text

Zusammen mit dem Bebauungsplan ‚Erzeugermärkte Raiffeisenstrasse‘ erlässt die Gemeinde Kressbronn für das gleiche Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

Der Lageplan enthält neben den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB auch als solche gekennzeichnete örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO.

Auftraggeber Gemeinde Kressbronn
Auftragnehmer FAKLER BINDER, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL
 88079 Kressbronn am Bodensee
 Bodanstraße 14, Tel. 07543—9 60 7-0 Fax. -20

INHALT

I. BEBAUUNGSPLAN

A.	RECHTSGRUNDLAGEN	1
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
C.	HINWEISE	4
D.	ANLAGE / ARTENLISTEN	6

II. BEGRÜNDUNG

1.	PLANGEBIET	1
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG	1
3.	EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	2
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	2
5.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	3
6.	PLANUNGSSTATISTIK.....	7

I. BEBAUUNGSPLAN

„ERZEUGERMÄRKTE RAIFFEISENSTRASSE“

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 27. 08. 1997
zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23. 01. 1990
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. 12. 1990
4. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 24. 07. 2000

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1) gem. § 11 BauNVO.

Zweckbestimmung: Weinkellerei / Lagerung und Verarbeitung regionaler landwirtschaftlicher Produkte zu Wein, Saft, Spirituosen etc. sowie Vermarktung vorwiegend heimischer landwirtschaftlicher Produkte.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO 2) gem. § 11 BauNVO.

Zweckbestimmung: Obstgroßhandlung / Erfassung, Sortierung, Lagerung und Verarbeitung sowie Vermarktung von regionalem Tafelkernobst.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) u. § 18(1) BauNVO

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

2.1 zulässige Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen,
(siehe Eintragungen im Lageplan),

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen - Außenwandhöhe (WH) sowie die maximal zulässige Firsthöhe (FH) – sind im Lageplan als m ü.NN (über Normal Null Meereshöhe) eingetragen. Als Außenwandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut; bei Flachdächer ist dies die Oberkante der Attika bzw des Flachdachabschlusses. Als Firsthöhe gilt unabhängig von der Dachform Oberkante Dach.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 i.V.m. § 12 (6) BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind abweichend von den Regelungen des § 19 (4) 3 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Nebenanlagen sind nicht auf festgesetzten privaten Grünflächen sowie auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB zulässig.

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

5.1 Die im Lageplan dargestellten Sichtfelder (Si) sind ständig von allen Sichthindernissen im Bereich von 0,70 m - 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten. Das Pflanzen von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig.

5.2 Entlang der Bundesstraße 31 und der K 7776 ist in dem im Lageplan verzeichneten Schutzstreifen (S) jegliche bauliche Nutzung unzulässig, auch die Herstellung und das Anbringen von Anlagen der Außenwerbung und Hinweisschildern. Ausgenommen hiervon sind Verkehrs- und Ortsschilder im Rahmen der öffentlichen Kennzeichnung durch die Straßenbaubehörde.

6. VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9 (1) 12 BauGB

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen gem. § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig.

7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) 13 BauGB sowie LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

Die mit Leitungsrechten (Lr) zu belastenden Flächen sind im Lageplan dargestellt. Hinweis: Sie sind durch entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Leitungsträger (20 kV-Freileitung) zu sichern.

8. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

Die Flächen für den öffentlichen Verkehr sind im Lageplan dargestellt. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge des technischen Ausbaus zugelassen.

9. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünflächen siehe zeichnerische Festsetzungen im Lageplan.

10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 SOWIE PFLANZBINDUNGEN gem. § 9(1) 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 BauGB

- 10.1 Die mit M1 bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Obstwiese (siehe Artenliste 3) zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.
- 10.2 Die im Lageplan mit M2 bezeichnete Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unter Verwendung von Gehölzen der Artenliste 1 und 2 als naturnahe Gehölzpflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Restflächen sind als Extensivwiese zu entwickeln. Die Böschungsbereiche des zu renaturierenden Grabenabschnitts sind entsprechend den Artenlisten 1 und 2 (Bäume und Sträucher im Bereich des Gewässerrandes) zu bepflanzen.
- 10.3 **Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers**
Das nicht schädlich belastete Oberflächenwasser ist im Rahmen eines modifizierten Entwässerungssystems entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen (RM) einzuleiten und mit einem Notüberlauf in den örtlichen Vorfluter zu versehen. Von Lage und Größe der im Bereich der Privatgrundstücke schematisch dargestellten Retentionsmulden kann abgewichen werden, sofern die Retention auf andere Weise nachgewiesen wird.
- 10.4 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasenpflaster etc.).
- 10.5 Als Lichtquelle für die Außenbeleuchtung (z.B. Objektschutz, Hofbeleuchtung etc.) sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen) mit weniger als 60° C Oberflächentemperatur zu verwenden.
- 10.6 **Baumerhalt / Pflanzbindung**
Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Einzelbäumen ist ein entsprechender Ersatz gemäß Pflanzliste (siehe Anlage) zu pflanzen.
- 10.7 **Pflanzgebote**
Entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind Bäume und Sträucher der Artenliste 1 bis 3 bzw. Kletterpflanzen der Artenliste 4 (siehe Anlage) zu pflanzen. Vom gekennzeichneten Standort kann um bis zu 4 m abgewichen werden. Ihr Bestand ist durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen.
- 10.8 Kfz-Stellplätze sind zu begrünen. Je 4 Pkw ist ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen, bei Lkw-Stellplätzen je angefangene 50 qm Fläche. Baumscheiben sind mit einer Mindestfläche von 6 qm auszubilden.
- 10.9 Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen Wandflächen sind mit Kletter- und Schlingpflanzen gemäß Anlage Artenliste 4 zu begrünen. Der Begrünungsanteil muß mindestens 75 % der Wandfläche betragen.

C. HINWEISE

1. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN gem. § 1a BauGB

Dem Bebauungsplan liegt ein einfacher Grünordnungsplan einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zugrunde, dessen wesentliche Aussagen und Inhalte in diesen Bebauungsplan übernommen worden sind. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind zeitnah mit dem Eingriff bzw. entsprechend der Umsetzung möglicher Bauabschnitte vom Vorhabenträger durchzuführen. Für die geplanten Erweiterungen des Sondergebiets SO1 nach Osten und des SO2 nach Westen sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sind Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger.

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens wird ein entsprechender Freiflächenplan gefordert, aus dem Bepflanzung und Nebenanlagen hervorgehen. Die festgesetzte Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern.

2. BELANGE DES ABFALLRECHTS

Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen anfallender Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, vor Ort wiederzuverwerten. Ist die Wiederverwendung vor Ort nicht möglich, ist eine geordnete Wiederverwendung mit dem Landkreis abzustimmen.

Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

3. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES

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. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauerhafter Ableitung / Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers. Entlang des am nordöstlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Entwässerungsgrabens ist mit Bezug auf § 68 Wassergesetz in einem Abstand von 10 m die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen unzulässig. Entwicklungsziel ist ein gestufter Bewuchs der Böschung mit Uferstauden und Gehölzen sowie daran anschließend eine extensive Wiesenutzung. Die Maßnahmen der Gewässerpflege bleiben hiervon unberührt. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist verboten.

5. BELANGE DES BODENSCHUTZES

- Altablagerungen

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für gefährverdächtige Altablagerungen im Plangebiet vor. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde, zu informieren und mit dieser die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen bzw. Altlasten zu treffen.

- Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 (2) BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

6. ANLAGEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE VERSORGUNG

Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu erfragen. Das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung ist gemäß § 126 BauGB vom Eigentümer zu dulden.

7. DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen: Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Abteilung Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

8. BELANGE DER WASSERVERSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFT

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung für den Planbereich ist über das gemeindliche Versorgungsnetz im Rahmen der Erschließung gesichert.

9. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG / REGENWASSERBESEITIGUNG

Im Plangebiet ist ein modifiziertes Entwässerungssystem zu realisieren. Das gewerbliche Abwasser sowie das Niederschlagswasser von Warenumschlagsflächen, auf denen Verunreinigungen zu erwarten sind, sind dem bestehenden Schmutzwasserkanal zuzuführen. Die Verlegung von Drainageleitungen mit Anschluß an das Kanalnetz oder an die Retentionsanlagen ist nicht zulässig. Nicht schädlich belastete Dachwässer und Regenwässer von Hofflächen sind entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen mit Drosselablauf und Notüberlauf in den örtlichen Vorfluter bzw. in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dachbeläge aus nichtbeschichteten Kupfer-Zink- oder Bleiblechen unzulässig.

Intensiv genutzte Flächen wie Arbeits-, Umschlag- bzw. Lagerflächen, auf denen Verunreinigungen zu erwarten sind, sind wasserundurchlässig zu befestigen und an das Schmutzwassersystem anzuschließen.

10. PLANFERTIGUNG

Bebauungsplan
und Grünordnung

Dipl.-Ing.(TU) Fakler - Binder
Freie Architekten und Stadtplaner SRL
Bodanstraße 14 Tel. 07543--96070
88079 Kressbronn am Bodensee

Kartengrundlage

Vermessungsbüro Peter Hebel
Haldenweg 37 Tel 0751--959570
88 212 Ravensburg

D. ANLAGE / ARTENLISTEN

Artenliste 1 großkronige Bäume

Straßenbäume, als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder bei Stellplätzen
Mindestpflanzgrößen STU 18-20 cm / im Straßenraum mindestens 20-25 cm

Winter-Linde	Tilia cordata	nicht am Straßenrand:	
Spitzahorn	Acer platanoides	Buche	Fagus silvatica
Bergahorn oder ähnliche	Acer pseudoplatanus	Stiel-Eiche	Quercus robur
		Feld-Ulme	Ulmus minor
		Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume im Bereich des Gewässerrandes:

Esche	Fraxinus excelsior	Schwarz-Pappel	Populus nigra
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	Weiß-Pappel	Populus alba
Vogelkirsche	Prunus avium		

Artenliste 2 kleinkronige Bäume und Sträucher

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

Bäume (STU 12-14)

Feld-Ahorn	Acer campestre	<u>Sträucher</u>	
Hainbuche	Carpinus betulus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Vogelkirsche	Prunus avium	Haselnuß	Corylus avellana
Wildapfel	Malus communis	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Birke	Betula pendula	Holunder	Sambucus nigra
		Sal-Weide	Salix caprea
		Wildrosen	Rosa canina / R. rubiginosa
		oder ähnliche	

Obsthochstämme siehe Artenliste 3

Sträucher im Bereich des Gewässerrandes:

Schneeball	Viburnum opulus
Strauchweide	S. viminalis, S. purpurea, S. nigricans, S. cinerea, S. fragilis
Faulbaum	Frangula alnus

Artenliste 3 Obsthochstämme

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

Äpfel

Bohnapfel
Bittenfelder
Glockenapfel
Rosenapfel
Salemer Klosterapfel

Birnen

Bayrische Weinbirne
Luxemburger Mostbirne
Metzger Bratbirne
Schweizer Wasserbirne
Schwäbischer Maunzenapfel

Walnuß	Juglans regia
Zwetschgen	Frühzwetschge, Hauszwetschge Lukas, Schöne aus Löwen

Artenliste 4 Fassadenbegrünung (Empfehlung)

Wilder Wein	Parthenocissus tric.
Wilder Wein	Parten. quinquefolia ‚Engelmannii‘
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Jelängerjelierer	Lonicera caprifolium (Halbschatten)
Efeu	Hedera helix (Halbschatten)
Hopfen	Humulus lupulus

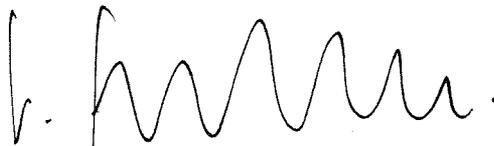
Die Bestandteile des Bebauungsplans sind der Lageplan Nr. 2.1 vom 14.05.2003 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 10.12.2003

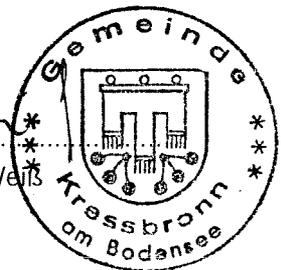
Kressbronn am 10.12.2003



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



.....
Bürgermeister Edwin Weiß
Gemeinde Kressbronn



II. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

" ERZEUGERMÄRKTE RAIFFEISENSTRASSE "

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

1. PLANGEBIET

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 8078 (Weg), 8079, 8081, 8082, Teilfläche 8083, 8084, 8085, Teilfläche 8086 (Gemeindeverbindungsstraße) der Gemarkung Kressbronn. Er umfaßt eine Größe von ca. 7,7 ha.

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage von Kressbronn. Im abgebildeten Kartenausschnitt ist die unmittelbar nördlich der WLZ verlaufende Trasse der B 31 noch nicht enthalten. Das Plangebiet unterteilt sich in Teilflächen, die bereits gewerblich genutzt werden (Obstgroßmarkt und Weinkellerei) sowie die geplanten Erweiterungsflächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Die südöstliche Plangebietsgrenze bildet der asphaltierte Weg Flst.Nr. 8078 (1264). Das Plangebiet wird durchzogen von der Raiffeisenstraße. Diese mündet in die K 7776, welche wiederum einen Anschluß an die B 467 und die B 31 herstellt. Das Gelände ist nahezu eben. Die unmittelbare Umgebung ist durch landwirtschaftliche Sonderkulturen (Hopfen, Obst und Beerenobst) und die Trasse der B 31 geprägt, die unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft.



2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die geplanten Sondergebiete sollen sowohl den Fortbestand der bestehenden Nutzungen sicherstellen als auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die unumgängliche bauliche Erweiterung schaffen, um die Voraussetzungen für eine längerfristige Produktionskapazität zu sichern. Die Ausweisung der Sonderbauflächen entspricht den konkreten Erweiterungswünschen der beiden ansässigen Erzeugermärkte und den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Angesichts der zunehmend wachsenden Baumasse im Außenbereich wäre aus Gründen der Ortsentwicklung eine Auslagerung der Betriebe in das Gewerbegebiet zu befürworten. Die Maßnahme ist jedoch nach wirtschaftlicher Betrachtung und aus logistischen Gründen nicht realisierbar. Diesbezügliche Untersuchungen an weiteren Obstvermarktungsstandorten in Ailingen, Tettnang und Ravensburg haben gezeigt, daß aufgrund der Lage im größten aller Einzugsgebiete und der kurzen Anbindung an das Fernstraßennetz eine Erweiterung am Standort Kressbronn optimal ist.

Ein Planerfordernis für das sonstige Sondergebiet SO 1 ergibt sich aus der Situation des Weinbaus. Der Weinanbau am Ort hat sich in letzter Zeit von 6 auf 14 ha erweitert. Eine Erweiterung um weitere 2 ha ist absehbar. Die Vergrößerung der Anbaufläche wie auch die marktwirtschaftlichen

Gegebenheiten erfordern eine Vergrößerung der Weinkellerei und dient vor allem der Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte aus der näheren Umgebung.

Die WLZ Raiffeisen AG (SO 2) vermarktet in der Region Bodensee ca. 50.000 t Tafelkernobst. Die vorhandene Sortieranlage entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Installation zeitgemäßer Sortieranlagen durch Erzeugerorganisationen wird durch EU-Fördermittel unterstützt. Diese Anlagen haben im Hinblick auf die Markterfordernisse einen erhöhten Raumbedarf.

Zur Anpassung an den Stand der Sortiertechnik und die wirtschaftlichen und logistischen Gegebenheiten des Obstmarktes ist eine Erweiterung der Bereitstellungs- und Sortierhalle der WLZ dringend erforderlich. Diese Erweiterung ist aus Gründen des inneren Betriebsablaufes (Organisation und Logistik) mit vertretbarem finanziellem Aufwand nur in Richtung Nord-Westen möglich. Ebenso ist mittelfristig eine Erweiterung des Gebäudes (Abpackstation) nach Osten erforderlich. Diese Erweiterung könnte als eigenständige Lösung ohne Umbauten der vorhandenen Trafostation, Bodenwaage, Mostobstanlagen etc.) erfolgen.

3. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Entsprechend den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben befindet sich westlich der bestehenden Anlagen eine regionale Freihaltefläche, die den Siedlungskörper von Kressbronn umschließt und im betroffenen Bereich kaum Möglichkeiten für eine bauliche Weiterentwicklung nach Westen offenläßt. Die Darstellung im Regionalplan bzgl. der regionalen Freihalteflächen ist jedoch nicht parzellenscharf zu bewerten, sodass die Erweiterung nach Westen gerade noch akzeptiert werden kann. Ein Zielabweichungsverfahren wird nicht als erforderlich angesehen. Die Erweiterungen tangieren ebenfalls schutzbedürftige Flächen für die Landwirtschaft. Nachdem die Nutzung jedoch als standortgebundene Einrichtung der landwirtschaftlichen Infrastruktur in hohem Maße der Landwirtschaft und der Agrarstruktur dient und die Vermarktungsbedingungen für eine standortangepasste landwirtschaftliche Bodennutzung verbessert, wird mit der Planung aus der Sicht der Gemeinde und der Fachbehörde dem Schutzzweck weitgehend entsprochen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch, Kressbronn, Langenargen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die vorhandene Bebauung ist abweichend von dieser Darstellung als privilegierte Bauvorhaben nach § 35 BauGB entstanden. Die geplanten Gebietserweiterungen sind Gegenstand der laufenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans.

Da die dringend beabsichtigte Erweiterung der Betriebe nicht mehr in vollem Umfang als Außenbereichsvorhaben auf der Basis des § 35 BauGB möglich ist, bedarf es zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Festsetzung von Sonderbauflächen in einem Bebauungsplan. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist notwendig, um im Gebiet entsprechend den Zielen der Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung einschließlich der Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB planungsrechtlich abzusichern.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzung

Die aktuelle und künftige bauliche Nutzung im Bereich des SO 1 (Weinkellerei) besteht in der Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte (Weinkellerei, Brennerei, Getränkemarkt.) Das Gebiet SO 2 (Obstgroßhandlung der WLZ) beinhaltet Erweiterungsflächen in zwei Bauabschnitten westlich und östlich der bestehenden Hallen. Die Freiflächen dienen als

Lagerflächen, enthalten Stellplätze und Grünflächen bzw. einen Teil der Ausgleichsflächen zur Einbindung in die umgebende Landschaft.

Neben den Festsetzungen bezüglich Art und Maß der Nutzung werden Festsetzungen zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und zu der örtlichen Erschließung getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen maximal zulässiger Grundflächen und maximaler Außenwand- und Firsthöhen definiert. Damit wird ein ausreichender Rahmen für die Gebäudekubatur gesetzt. Die Höhenbegrenzung soll in Verbindung mit gesonderten örtlichen Bauvorschriften eine Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild ermöglichen.

Erschließung / Entwässerung

Die Verkehrserschließung der bestehenden bzw. geplanten Bauflächen erfolgt über die Raiffeisenstraße bzw. über die Tettnanger Straße (K 7776). Die Energieversorgung ist über die im Plangebiet vorhandene Trafostation sichergestellt.

Im Rahmen eines modifizierten Entwässerungssystems wird das unbelastete Niederschlagswasser der geplanten Dachflächen und Hofflächen in private Retentionsmulden eingeleitet mit der Möglichkeit der Versickerung und Notüberlauf bzw. gedrosseltem Ablauf in den Vorfluter (Prozeßgraben) bzw. in den Regenwasserkanal.

Zusätzliche Pkw-Stellplätze sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden. Das modifizierte Entwässerungssystem ist erforderlich, um die bestehende Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.

Die Festsetzungen sichern die abwassertechnische Erschließung und entsprechen den wasserrechtlichen Vorgaben. Die Retentionsbecken werden zur besseren Einbindung in die Landschaft als Erdmulden mit flachen Böschungen ohne Beckenabdichtung ausgeführt.

Sonstige Umweltbelange

Entlang des am nordöstlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Entwässerungsgrabens ist mit Bezug auf § 68 Wassergesetz auf den landseits der Böschungsoberkante angrenzenden Bereichen in einer Breite von 10 m die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen unzulässig. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers. Entwicklungsziel ist ein gestufter Bewuchs der Böschung mit Uferstauden und Ufergehölzen, sowie daran anschließend eine extensive Wiesennutzung. Die Maßnahmen der Gewässerpflege bleiben hiervon unberührt. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist verboten.

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Eine UVP-Pflicht bzw. Pflicht zur Vorprüfung gem. §3 UVPG besteht nicht. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bedeuten im naturschutzrechtlichen Sinne einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Auf der Basis einer Eingriffsbewertung (siehe Grünordnungskonzept) wurden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation im Sinne des § 1a BauGB konzipiert und in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich dabei um Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und Festsetzungen bzw. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB. Der Grünordnungsplan liegt der Gemeinde vor.

BEGRÜNDUNG

Bestandsanalyse (siehe Bestandsplan Aufnahmedatum 27.6.2002, Ergänzungen 22.4.2003)

Das Planungsgebiet befindet sich im Bodenseebecken auf nahezu ebenem Gelände. Mit Ausnahme der dargestellten Rasenflächen und Gehölzpflanzungen sind die gewerblich genutzten Grundstücksteile nahezu vollständig überbaut oder versiegelt. Da die lückenhafte, einreihige Feldhecke entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze der WLZ (Sträucher: Haselnuß, Spätbl. Traubenkirsche, Bluthartriegel, Hainbuche Forsythie, Spiraea und Bluthasel) und am Parkplatz (Bäume: Walnuß, Sommerlinde, Stieleiche, Kiefer) teilweise bereits Stammumfänge von 60-100 cm erreicht haben, haben diese sich zu den wichtigsten natürlichen Ausstattungselementen im Plangebiet entwickelt und sind erhaltenswert. Ebenso ist der Entwässerungsgraben (Prozeßgraben) an der nordöstlichen Plangebietsgrenze bzw. der in das Plangebiet reichende Schutzstreifen ein wichtiger Ansatzpunkt für lineare bzw. trittsteinartige Biotopverknüpfungen innerhalb der intensiv genutzten Agrarlandschaft. Die Erweiterungsflächen werden als Obstplantage, Sonderkulturflächen (Erdbeeren / Beerenobst) bzw. Dauergrünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen besitzen eine geringe bis allgemeine Bedeutung für den **Arten- und Biotopschutz**.

Die **Böden** im Bereich der Erweiterungsflächen sind als Bestandteil des Lebensraumes für wildlebende Tiere und Pflanzen, als Ausgleichs- und Filterkörper im Wasserkreislauf von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft. Es handelt sich um landwirtschaftliche Vorrangfluren mit entsprechend günstigen Ertragsvoraussetzungen.

Dem Plangebiet ist eine durchschnittliche Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe beizumessen. Bezüglich des Schutzgutes **Wasser** (Grund- und Oberflächenwasser) kann dem Plangebiet allgemeine Bedeutung im Wasserhaushalt beigemessen werden. Das Plangebiet hat bezüglich der **Klimafunktionen** eine allgemeine Bedeutung für den Naturraum.

Hinsichtlich des **Landschaftsbildes und der Erholungseignung** ist das Plangebiet aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung, der Intensivlandwirtschaft und der nördlich angrenzenden Trasse der B 31 vorbelastet. Weitere landschaftsbildprägende Elemente sind die genannten Gehölze. Die großen Hallendächer haben eine bedeutende Fernwirkung von der Anhöhen aus (insbesondere von der Berger Halde und der Maräzhalde) und bestimmen das Landschaftsbild westlich von Kressbronn.

Beschreibung des Eingriffs

Der Bebauungsplan schafft gegenüber dem Bestand die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von drei zusätzlichen Gewerbegebäuden bzw. Anbauten an die bestehenden Anlagen sowie für notwendige Nebenanlagen (Anlieferung, Werkhof und Stellplätze). Gegenüber dem Bestand werden ca. 23.000 qm offenen Oberbodens zusätzlich versiegelt. Mit der Umsetzung der Planung werden Lebensräume allgemeiner Wertigkeit beseitigt bzw. überformt.

Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Den Eingriffen stehen folgende Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Auf ca. 31.250 qm ehemals intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen werden Festsetzungen getroffen, die sowohl die Boden- als auch die Biotopfunktionen aufwerten. Davon befinden sich ca. 13.000 qm außerhalb des Plangebiets. Für die geplanten Erweiterungen des Sondergebiets SO1 nach Osten und des SO2 nach Westen sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sind Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger. Die internen Flächen werden als extensive Streuobstwiese entlang der östlichen Plangebietsgrenze bzw. als naturnahe Gehölzpflanzung zur Randeingrünung festgesetzt. Dabei sind mind. 60 % der Fläche mit Gehölzen flächenhaft zu bepflanzen, die verbleibende Fläche wird als Extensivwiese angelegt

(Korrektur des Punktwertansatzes siehe tabellarische Bilanzierung). Die Flächen und Maßnahmen gewährleisten eine Verzahnung des Baugebiets mit der umgebenden Landschaft. Darüber hinaus werden zur Gliederung der Bauflächen und Aufwertung des Straßenraums Erhaltungs- und Pflanzgebote festgesetzt.

Das Landratsamt Bodenseekreis regt an, im Bereich der geplanten Streuobstwiese ein Sortengarten mit alten, vom Aussterben bedrohter Arten zu pflanzen. Ein solcher Genpool könnte in Zukunft für die Obsterzeugung von Bedeutung sein. Die untere Naturschutzbehörde bietet an, die entsprechenden Sorten zu vermitteln. Dafür ist jedoch ein zeitlicher Vorlauf von 2-3 Jahren erforderlich, da die Bäume erst nach Auftrag hergestellt werden.

Eine wesentliche Maßnahme im übergreifenden grünorderischen Konzept stellt die Renaturierung des Prozeßgrabens dar. Der Graben verläuft derzeit geradlinig mit unverbautem Trapezprofil ohne fließgewässertypische Begleitvegetation durch landwirtschaftliche Sonderkulturen, was erhebliche Pflanzenschutzmitteleinträge befürchten läßt. Im Rahmen der Renaturierung soll der Graben um ca. 50 m nach Westen verlagert werden, sodaß das betreffende Teilstück in mäandrierendem Verlauf durch eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fließt. Der so entstehende beidseitige Schutzstreifen entspricht den Forderungen gem. § 68 WG. Das Profil soll aufgeweitet werden mit flach ausgeformten Böschungen unterschiedlicher Neigung (1/3 bis 1/10). Die Bepflanzung erfolgt entsprechend der natürlichen Begleitvegetation von Fließgewässern (Röhricht und Uferstauden im Bereich der flachen Gleitufer; mehrreihiger Gehölzsaum im Bereich der Prallufer und Beschattung von mind. 50% der Uferlinie).

Erhaltungsgebote sowie weitere Baumpflanzungen außerhalb festgesetzter Schutzflächen dienen der Gliederung des Baugebietes und der Verbesserung des Lokalklimas. Die festgesetzten Grünflächen bewirken gemeinsam mit den Baumpflanzungen entlang der Straße und auf den privaten Freiflächen eine Wiederherstellung von naturraumtypischen Landschaftsbildbereichen.

Die Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend den Vorhabenträgern und entsprechend der Realisierungsabfolge separat umgesetzt. Die Bebauung auf Flst.Nr. 8081 wird in einem 2. Bauabschnitt realisiert. Die Teilabschnitte sind so konzipiert, daß die jeweils zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen annähernd eine Vollkompensation des Eingriffes ergeben.

Aufgrund der Fernwirkung der großdimensionierten Hallen steht insbesondere die Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild im Vordergrund. Großflächige Fassadenbegrünungen können darüber hinaus positive Auswirkungen auf das Lokalklima und die Fauna haben. Von einer Dachbegrünung wurde im Plangebiet abgesehen, nachdem diese in der Praxis bei weitgespannten, stützenlosen Großhallen unverhältnismäßig große technische Aufwendungen erforderlich machen würde. Nachdem ein Ausgleich im Plangebiet auch anderweitig getroffen werden kann, wurde zur Einbindung der Dächer in die Landschaft Festsetzungen getroffen, die Struktur und Farbe der Dachmaterialien festlegen. Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise mindern die Eingriffe in den Wasserhaushalt. Durch die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung wird der Eingriff in den Lebensraum nachtaktiver Insekten gemindert.

BEGRÜNDUNG

Schutzgut	Auswirkungen / Eingriff	Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	externer Ausgleich
Boden	zusätzliche Überbauung von ca. 23.000 qm Zerstörung von Bodenleben und Bodenfunktionen.	Extensivierung ehemals intensiv genutzter landwirtsch. Flächen, Anlage strukturreicher Strauchpflanzungen, Anlage eines uferbegleitenden Gehölzes bzw. Uferföhrichtes, Anlage naturnaher Retentionsmulden (insgesamt ca. 31.250 qm)	
Wasser	Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen	Renaturierung des Prozeßgrabens mit Gewässerrandstreifen Anlage von Retentionsflächen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser	
Klima/Luft	Negative Auswirkungen auf das Kleinklima durch reduzierte Verdunstungsrate und erhöhte Abstrahlung. Verminderte Kaltluftproduktion; Emissionen	kleinklimatisch wirksame Gehölzpflanzungen und Retentionsanlagen	
Landschaftsbild / Naherholung	Veränderung des Landschaftsbildes, Erhöhung der Baumassen im Außenbereich / Vergrößerung der Dachflächen in exponierter Lage / Überformung einer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft	Randeingrünung, Gehölzpflanzungen am Gewässer und im Bereich der Stellplätze Anlage einer Streuobstwiese Fassadenbegrünung	
Arten und Lebensgemeinschaften / Biotopverbund	Überbauung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen	Randeingrünung, Gehölzpflanzungen am Gewässer und im Bereich der Stellplätze Anlage einer Streuobstwiese	

Fazit

Mit den benannten Kompensationsmaßnahmen einschließlich der externen Ausgleichsmaßnahmen wird eine Vollkompensation des Eingriffes in das **Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften** erreicht. Für das **Schutzgut Boden** wird eine geringfügige Überkompensation erreicht.

Der Eingriff in die **Schutzgüter Klima** kann als geringfügig angesehen werden, da kein klimatischer Ausgleichsraum beeinträchtigt wird bzw. eine Kompensation der Beeinträchtigungen durch die kleinklimatischen Wirkungen der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen angenommen werden kann.

Bezüglich des **Schutzgutes Wasser** erfolgt eine Kompensation der Beeinträchtigungen durch die vorgesehenen Maßnahmen im Rahmen der Oberflächenwasserbeseitigung (Retention / Versickerung).

Der **Eingriff in das Landschaftsbild** kann in Anbetracht der großen Baumassen in exponierter Lage auch nicht vollständig kompensiert werden. Die Möglichkeiten der Minimierung werden jedoch

ebenso ausgeschöpft wie die Möglichkeiten der landschaftlichen Einbindung in den Randbereichen. Ein Ausweichen auf externe Ausgleichsflächen erfolgt zwar zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften, kommt aber dem Schutzgut Landschaftsbild kaum zugute. Das Defizit ist auch angesichts der bereits durch die bestehenden Gebäude und die Bundesstraße vorhandenen Vorbelastungen kaum quantifizierbar.

Unter Anrechnung der Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff im Sinne des Gesetzes als ausgeglichen gelten, da nach Beendigung des Eingriffs und Realisierung der Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgutfunktionen im Naturraum zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist.

5.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Grundstück ist über die Raiffeisenstraße erschlossen. Eine Erweiterung der Zufahrt im Bereich der Tettninger Straße ist vorgesehen.

5.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung für Brauch- und Löschwasser ist über das bestehende örtliche Netz gewährleistet. Das Wasserdargebot ist ausreichend vorhanden. Das Gebiet ist bezüglich des künftig anfallenden Schmutzwassers in die Gesamtplanung der Gemeinde aufgenommen. Durch die Rückhaltung des unbelasteten Regenwassers im Plangebiet und dessen Versickerung werden die Vorfluter nicht zusätzlich belastet.

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird seitens der Energieversorgung Schwaben AG sichergestellt. Für die Telekommunikation sind erdverlegte Leitungen vorgesehen.

5.4 Auswirkungen auf die Bodenordnung

Der Bebauungsplan erfordert nicht die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens.

6. PLANUNGSSTATISTIK

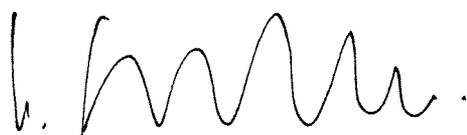
<u>Fläche Geltungsbereich (Bruttobauland)</u>	7,7 ha	100 %
Nettobaufläche Sondergebiet	5,6 ha	73 %
Ausgleichsflächen	1,8 ha	23 %
sonstige private Grünfläche	0,1 ha	1 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,2 ha	3 %

Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Erschließungskosten.

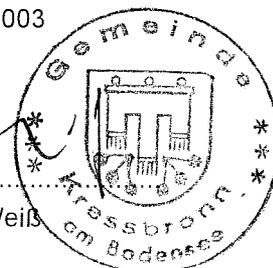
Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn am 10.12.2003

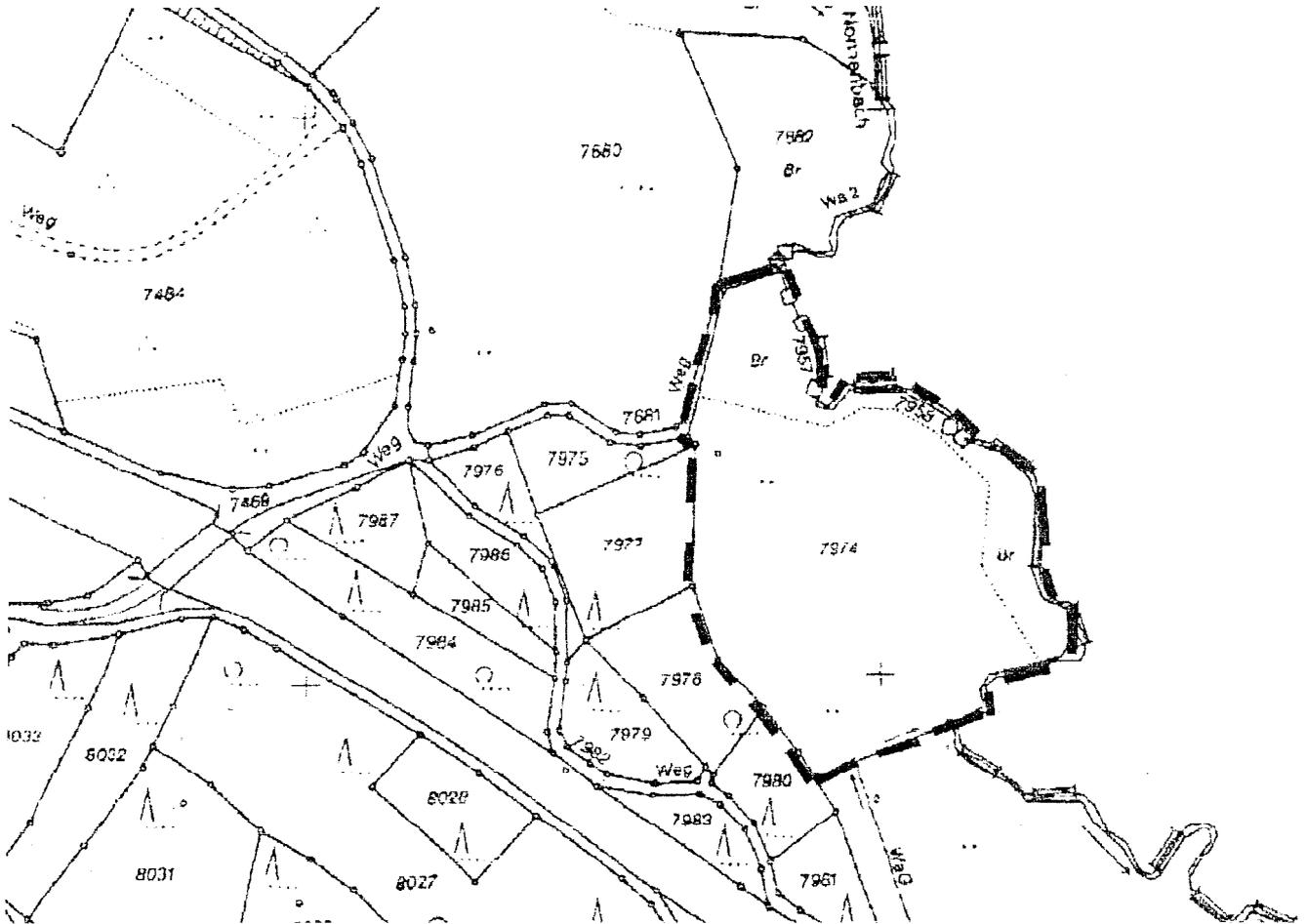


Fakler-Binder Dipl.-Ing.(TU)
Freie Architekten + Stadtplaner SRL

Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn am 10.12.2003


Bürgermeister Edwin Weiß
Gemeinde Kressbronn

Anlage zum Bebauungsplan Erzeugermärkte Raiffeisenstraße
Externe Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 7974 südöstlich Kümmertsweiler
Auszug aus der Flurkarte



Die Fläche (ca. 14500 qm) wird derzeit als Dauergrünland genutzt. Eine Teilfläche im Norden ist mit Röhricht bewachsen entlang des Nonnenbaches befindet sich ein einreihiges Ufergehölz.

Die Fläche gehört zum Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiet Nonnenbachtal.

Die Ausgleichsmaßnahme ist vertraglich zu sichern:

- Erweiterung der Röhrichtfläche durch Initialpflanzung und natürliche Sukzession auf ca. 3100 qm (siehe Maßnahmenplan)
- Auwaldtypische naturnahe Gehölzpflanzung entlang des Nonnenbaches und des südlich begrenzenden Grabens sowie Anlage eines Waldsaums durch naturnahe Strauchpflanzungen (insgesamt ca. 2400 qm)
- Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese auf der verbleibenden Fläche Dauerhafter Erhalt der Fläche durch extensive Bewirtschaftung (ca. 7800 qm) (1-2 schürig)

Pflegehinweis:

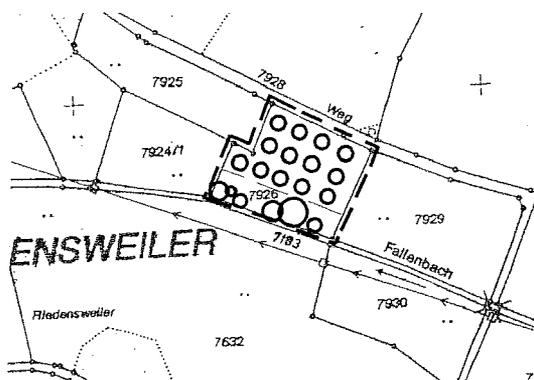
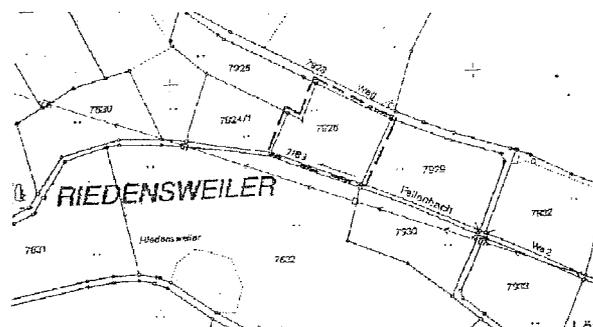
Für eine extensive Bewirtschaftung von Wiesen gilt: 2-malige Mahd / Jahr; erste Mahd nicht vor Mitte Juni, keine Düngung, kein Biozideinsatz. Zur Ausmagerung der Standorte ist in den ersten 3 Jahren eine 3-malige Mahd anzuraten. Eine Abfuhr des Mähgutes ist unerlässlich.

Anlage zum Bebauungsplan Erzeugermärkte Raiffeisenstraße

Externe Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 7926 östlich Riedensweiler

Die Fläche (2903 qm) wird derzeit als Dauergrünland genutzt. An der Nordostecke grenzt ein Mischwald an. Südlich grenzt der Fallenbach an. Die Fläche ist leicht Richtung Fallenbach geneigt. In diesem Bereich ist das Gewässer weitgehend frei von Gehölzen.

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)



Die **Ausgleichsmaßnahme** ist vertraglich zu sichern:

- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung
- Anlage eines gewässerbegleitenden Gehölzstreifens (ca. 10 m breit / ca. 500 qm) auf einer extensiven Feuchtwiese (mind. 5 Bäume und 25 Sträucher siehe Artenliste)
- Anlage einer Streuobstwiese unter Verwendung von Obsthochstämmen (Abstand der Bäume ca. 12 m) (siehe obige Skizze)
- Dauerhafter Erhalt der Fläche durch extensive Bewirtschaftung
- Abgängige Pflanzen durch Obsthochstämmen entsprechend der Pflanzliste (siehe Textteil Bebauungsplan) nachzupflanzen

Artenliste Gehölze zur Bepflanzung des Bachufers

Bäume (Mindesstammumfang 12-15 cm)

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche

Sträucher (Pflanzabstand ca. 1,5 m)

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix nigricans	Schwarzweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
u.ä.	

Pflegehinweis:

Für eine extensive Bewirtschaftung von Obstwiesen 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. Eine Abfuhr des Mähgutes ist unerlässlich.

^u Fläche alt!
ersetzt durch 7926

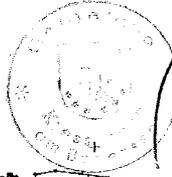
Anlage zum Bebauungsplan Erzeugermärkte Raiffeisenstraße

Externe Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 4356/3 östlich Gattnau

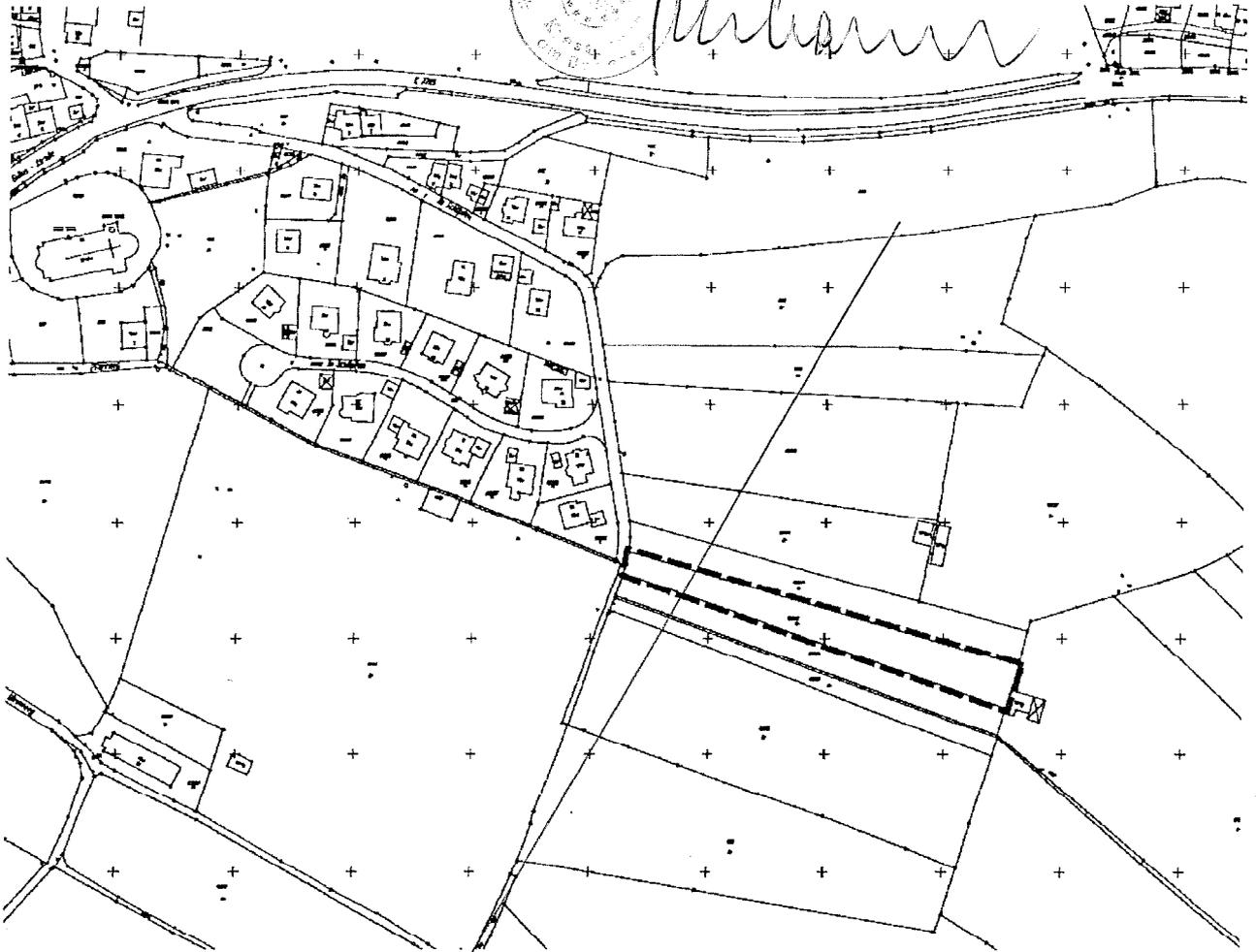
Auszug aus der Flurkarte

(GR 21.04.0)

20.10.2008



Handwritten signature



Die Fläche (ca. 2484 qm) wird derzeit als Intensivobstanlage genutzt.
Die Ausgleichsmaßnahme ist vertraglich zu sichern:

- Anlage einer Streuobstwiese unter Verwendung von Obsthochstämmen
(Abstand der Bäume ca. 15 m)
- Dauerhafter Erhalt der Fläche durch extensive Bewirtschaftung
- Abgängige Pflanzen durch Obsthochstämmen entsprechend der Pflanzliste
(siehe Textteil Bebauungsplan) nachzupflanzen

Pflegehinweis:

Für eine extensive Bewirtschaftung von Obstwiesen 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. Eine Abfuhr des Mähgutes ist unerlässlich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

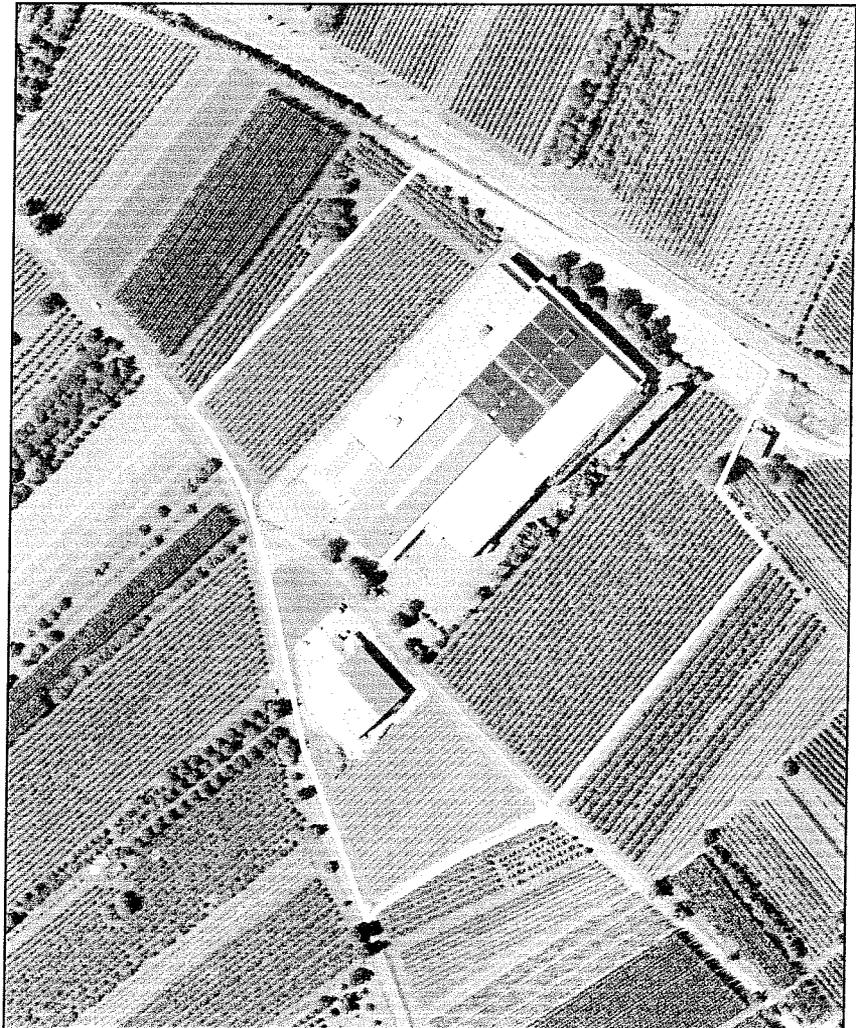
"ERZEUGERMÄRKTE RAIFFEISENSTRASSE "

GEMEINDE KRESSBRONN
BODENSEEKREIS

RECHTSGRUNDLAGEN
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

10.12.2003

SATZUNGSBESCHLUSS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO " ERZEUGERMÄRKTE RAIFFEISENSTRASSE "

GEMEINDE KRESSBRONN

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. 8. 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)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 8078 Weg, 8079, 8081, 8082, Teilflurstück 8083, 8084, 8085, 8087 und die Teilflurstücke 8886 (Gemeindeverbindungsstraße) der Gemarkung Kressbronn. Es umfaßt eine Größe von ca. 7,7 ha.

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

1.1 Baukörper

Jeweils nach einer Länge der dreifachen Wandhöhe ist durch ein Gebäudeversatz oder durch geeignete Bauteile, Materialien oder Fassadenbegrünung eine Baukörpergliederung zu erzeugen.

1.2 Fassade

reflektierende Fassadenmaterialien sind unzulässig.

Die Fassaden sind mit gedeckten bzw. gebrochenen Farben zu gestalten. Grelle Farben oder reines Weiß sind unzulässig.

Mindestens 75 % von geschlossenen, fensterlosen Wandflächen sind zu begrünen.

1.3 Dachform und Dachneigung der Gebäude

zulässig sind folgende Dachformen:

- Flachdächer „FD“, Satteldächer „SD“ und Pultdächer „PD“
- Bei Sattel- und Pultdächer ist eine Dachneigung von DN min 5 – DN max 35 Grad zugelassen (*siehe erläuternde Schemaschnitte in der Anlage*)

1.4 Dachdeckung

Als Dachdeckung sind nur nicht glänzende Materialien in gedeckten Rot-, Braun-, Grün- oder Grautönen zulässig.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE § 74 (1) 1

2.1 Die unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke sind, soweit sie nicht als Verkehrs- oder Lagerflächen benutzt werden, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

2.2 Retentionsflächen sind als flache Bodenmulden naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.

3. WERBEANLAGEN § 74 (1) 2 LBO

- 3.1 Werbeanlagen aller Art sind nur auf der zur Erschließungsstraße hin gerichteten Fassade oder im unmittelbaren Bereich neben der Grundstückszufahrt zugelassen. In Richtung der Ortsumfahrung B 31 sind Werbeanlagen aller Art unzulässig. Werbeanlagen aller Art auf Dächern und auf Dachgesimsen bzw. Attiken sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen an den Zufahrten sind nur bis 5 qm Gesamtgröße bei einer Höhenbeschränkung von höchstens 3 m über Gelände zulässig.
- 3.2 Die Größe von direkt oder indirekt beleuchteten Werbeanlagen ist begrenzt auf eine Werbefläche von 5x1 m. Bewegliche oder blinkende Werbeanlagen sowie ein großflächiges Anstrahlen der Fassaden sind unzulässig.

BEGRÜNDUNG

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung von **Baukörper, Fassade, Dach und Werbeanlagen** sind erforderlich zur gestalterischen Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Aufgrund der exponierten Lage außerhalb der Ortslage und aufgrund der Fernwirkung der großflächigen Gebäude ist der Gestaltung der Baukörper und der Dächer eine besondere Bedeutung beizumessen. Den Bauherren soll mit den Festsetzungen ein Rahmen für die jeweiligen Einzelbauaufgaben zur Verfügung gestellt werden. In dem abgesteckten Rahmen ist genügend Freiraum für die individuelle Gestaltung enthalten.

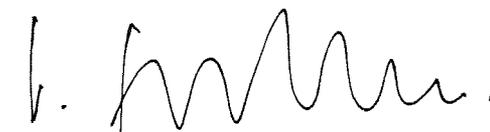
Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Flächen** ergänzen ebenso wie die vorgenannten die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Die Gebote zur Gestaltung der privaten Freiflächen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn 10.12.2003

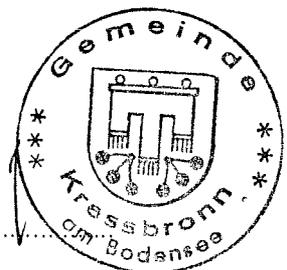
Kressbronn 10.12.2003



.....
Fakler-Binder
Freie Architekten + Stadtplaner SRL



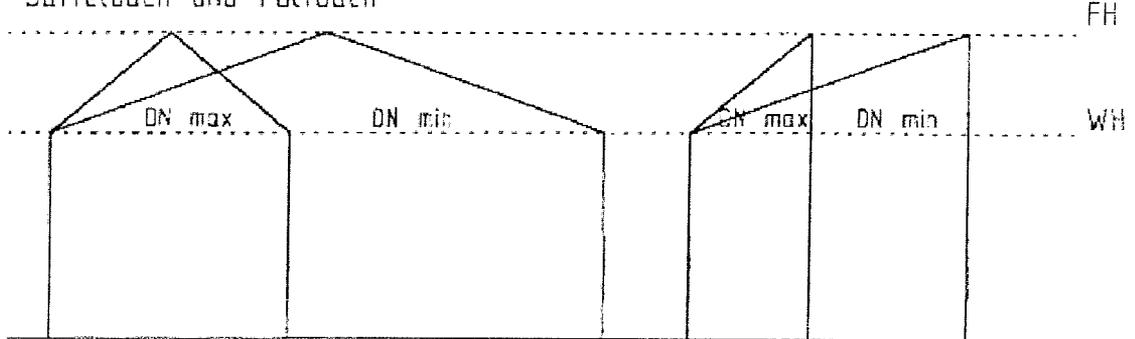
.....
Bürgermeister Weiß
Gemeinde Kressbronn



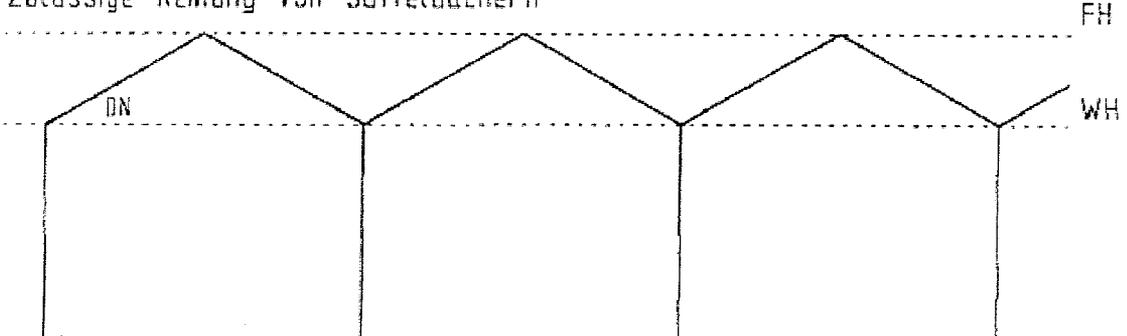
Anlage zu Ziffer 1.3 Dachformen und Dachneigungen

SCHNITT-SCHEMATA der zulässigen Dachformen mit Bezugspunkten der Gebäudehöhen und Dachneigungen

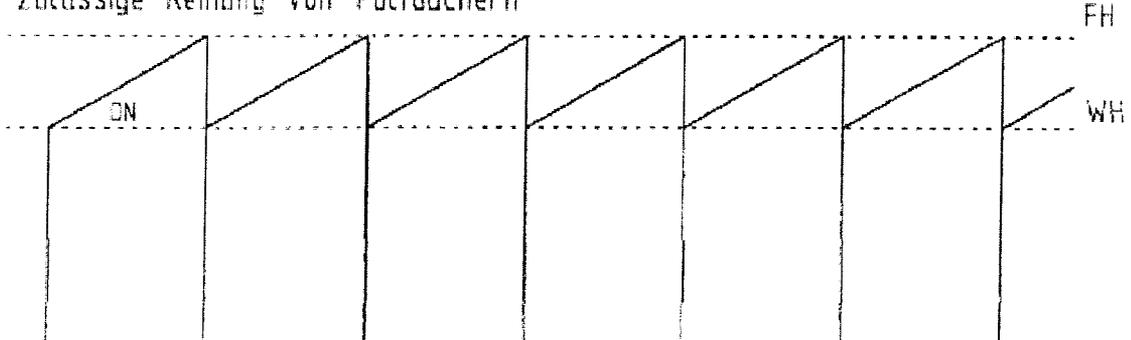
I Satteldach und Pultdach



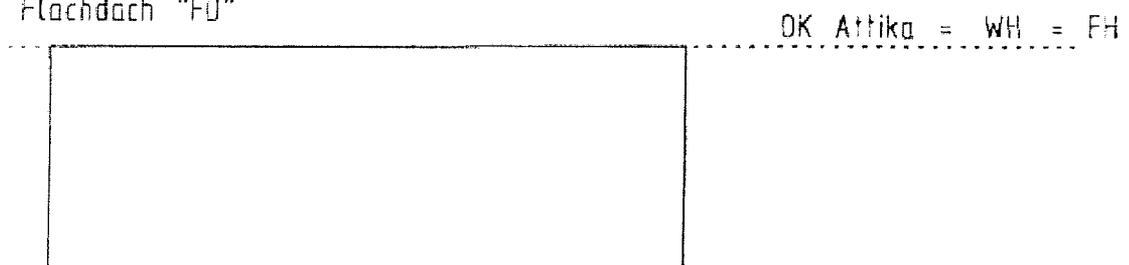
II Zulässige Reihung von Satteldächern



III Zulässige Reihung von Pultdächern



IV Flachdach "FD"

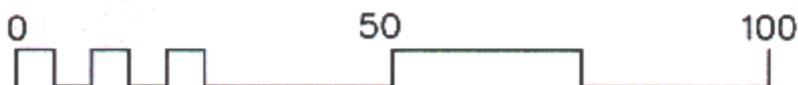


Hinweis: Die maximal zulässigen Höchstwerte von WH, FH und DN siehe Eintrag in der entsprechenden Nutzungsschablone.
Bei Pultdächern entspricht die Außenwandhöhe WH der Höhe der Traufseite

BEBAUUNGSPLAN

'ERZEUGERMÄRKTE RAIFFEISENSTRASSE' 747

GEMEINDE KRESSBRONN



M 1:1000

FAKLER – BINDER Dipl.–Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL Bodanstrasse 14 Telefon 07543/96070 Fax 960720 88079 KRESSBRONN AM BODENSEE	Proj.–Nr. 02.08.7
LAGEPLAN vom 10.12.2003	PLAN–NR. 3.2

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB 19.06.02
Ortsübliche Bekanntmachung am 28.06.02

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB 08.07.-16.08.02

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB 02.06.-02.07.03
Ortsübliche Bekanntmachung am 23.05.03

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB i.V.S 4 GO 10.12.03
Kresstrom der 20. Okt. 2004

Ausfertigung: Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen Teils sowie die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.12.03 unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens Will den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Kresstrom der 20. Okt. 2004

INRAFTTRETUNG gem. § 10 Abs. 3 BauGB
durch Bekanntmachung

Kresstrom der 26. Nov. 2004

Kresstrom der 26. Nov. 2004



ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV vom 18.12.1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG §9(1)1 BauGB



SONDERGEBIET 1 (SIEHE TEXT)



SONDERGEBIET 2 (SIEHE TEXT)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §9(1)1 BauGB



GRUNDFLÄCHE maximal (5200 qm)

BAUGRENZE §9(1)2 BauGB



BAUGRENZE

VERKEHRSLÄCHEN §9(1)11 BauGB



STRASSENBEGRENZUNGSLINE
STRASSE

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN §9(1)12 BauGB



UMSPANNSTATION

GRÜNFLÄCHEN §9(1)15, 18 BauGB



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE, UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT §9(1)20,25 BauGB



FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
MASSNAHMEN SIEHE TEXT



BIAUM ERHALT



BIAUM/STRAUCH PFLANZGEBOT
NR. SIEHE TEXT

SONSTIGE PLANZEICHEN



Sf = SICHTFELDER
S = SCHUTZSTREIFEN



BEREICHE OHNE EIN-
UND AUSFAHRT



LIEFUNGSRECHT



GRENZE DES RÄUMLICHE
GELTUNGSBEREICHES

HINWEISE



RETENTIONSULDE
PLANUNGSVORSCHLAG



FLURSTOCKNUMMER



GEBÄUDE UND HAUS-
NUMMER BESTAND



GRUNDSTÜCKSGRENZE
BESTAND



20kV FREILEITUNG
BESTAND



ERDKABEL
BESTAND



MISCHWASSERKANAL
DN150 BESTAND

1	2
3	4
5	6
7	

DIE NUTZUNGSSCHABLONE ENTHÄLT PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB UND ORTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3 GRUNDFLÄCHE in qm

5 DACHFORM (LORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)
FD=FLACHDACH SD=SÄTTELDACH PD=PULDACH

7 max. AUSSENWANDHOHE (WH) in m ÜNN
max. FIRSHOHE (FH) in m ÜNN