

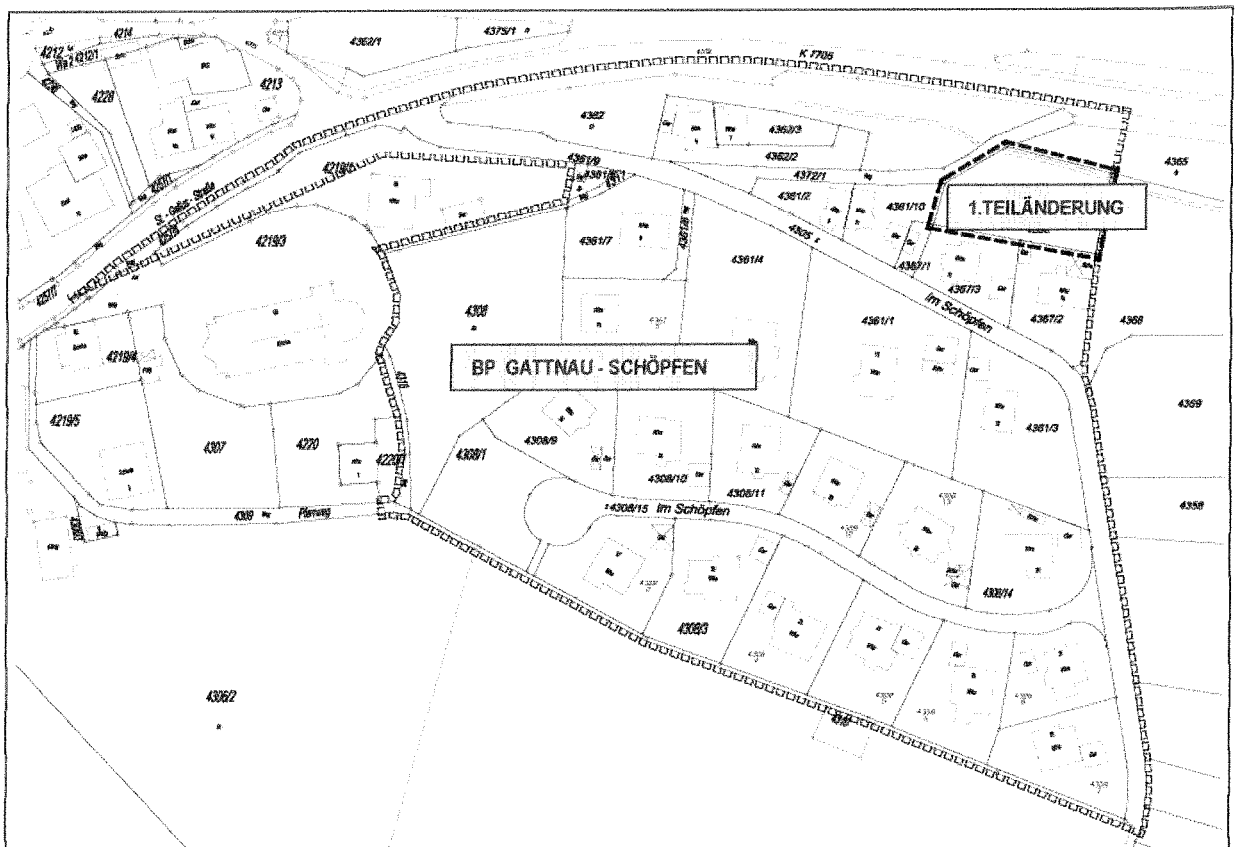
BEBAUUNGSPLAN

" GATTNAU-SCHÖPFEN 1. TEILÄNDERUNG "

GEMEINDE KRESSBRONN BODENSEE-KREIS

23-02-2005

SATZUNG



FAKLER-BINDER Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten+Stadtplaner SRL 88079 KRESSBRONN AM BODENSEE Bodanstrasse 14 Tel 07643-9 60 7-0 Fax -20

AUSFERTIGUNG !

Der textliche und der zeichnerische Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes „Gattnau-Schöpfen“ und die dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.02.2005 überein.

Kressbronn a.B., 25. April 2005

Edwin Weiß
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

" GATTNAU - SCHÖPFEN 1. TEILÄNDERUNG "

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEE-KREIS

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Lageplan Nr. 2.1 vom 23.02.2005
- Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gattau-Schöpfen“ wird verwiesen.

INHALT

I. BEBAUUNGSPLAN

- A. RECHTSGRUNDLAGEN1
- B. ÄNDERUNGEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN1

II. BEGRÜNDUNG

- 1. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS1
- 2. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG / ZIELE DER PLANUNG1
- 3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN1
- 4. AUSWIRKUNGEN DER TEILÄNDERUNG.....1

III. HINWEISE und ANLAGEN

I. BEBAUUNGSPLAN

„ GATTNAU-SCHÖPFEN 1. TEILÄNDERUNG “

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 27. 08. 1997
zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004
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. ÄNDERUNGEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der 1. Teiländerung wird für den Geltungsbereich der 1. Teiländerung der zeichnerische Teil und die folgenden Planungsrechtlichen Festsetzungen neu gefaßt. Im übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Schöpfen‘, genehmigt 29.09.1983.

1. Art der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB

(Festsetzung bleibt unverändert)

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

Siehe Eintragung im Lageplan in Verbindung mit der Schnittdarstellung in den Hinweisen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festsetzung der max. Außenwandhöhe talseitig (WHt),

Außenwandhöhe bergseitig (WHb), sowie der max. Firsthöhe (FH).

Unterer Bezugspunkt für die WHt und die FH ist die Oberkante Rohfußboden im Untergeschoß als absoluter Wert in Meter über NormalNull.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

Siehe Eintragung im Lageplan

4. GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB

Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) sind nur zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen und/oder innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen (Ga).

5. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB, PFLANZGEBOTE, NUTZUNGSREGELUNGEN bzw. MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14

5.1 - Private Grünflächen siehe Eintrag im Lageplan

In der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

Hinweis: Im Gewässerrandstreifen (5 m ab Böschungsoberkante beidseits des Wassergrabens) ist gem. § 68b Wassergesetz eine geschlossene Vegetationsdecke zu erhalten; der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen sind nicht zulässig.

5.2 – Pflanzgebote

an den im Lageplan eingetragenen Standorten sind heimische standortgerechte Laubbäume (Mindestpflanzgrößen 2 jährige Veredlungen) zu pflanzen. Abweichungen vom Standort sind bis zu 5 m möglich. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Feuerbrand gefährdete Gehölze sind nicht zugelassen.

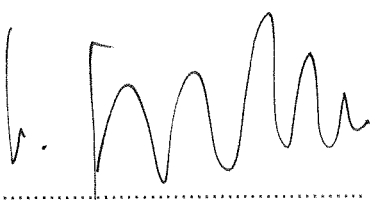
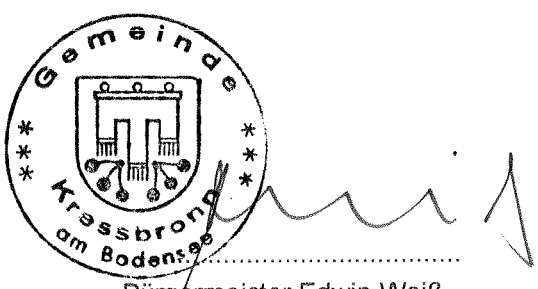
Hinweis : über Feuerbrand gefährdete Gehölze gibt das Amt für Landwirtschaft, Landschafts-und Bodenkultur Auskunft.

5.3 - Schadloose Beseitigung des Niederschlagswassers

Das nicht schädlich belastete Oberflächenwasser von Dächern und Hofflächen ist im Rahmen des modifizierte Entwässerungssystems entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen einzuleiten. Von Lage und Größe der im Bereich der Privatgrundstücke schematisch dargestellten Retentionsmulden (RM) kann abgewichen werden, sofern die Retention auf andere Weise nachgewiesen wird.

6. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 (1) 10 BauGB

(Festsetzung bleibt unverändert)

Aufgestellt vom Planfertiger:	Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn am 23.02.2005	Kressbronn am 23.02.2005
	
Fakler-Binder, Dipl-Ing. (TU)	Bürgermeister Edwin Weiß

II. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "GATTNAU-SCHÖPFEN 1. TEILÄNDERUNG" GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKRIS

1. ABGRRENZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet umfaßt das Flurstück Nr. 4366 in Gatt nau (siehe Titelblatt). Die Gesamtgröße beträgt ca. 930 qm.

2. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG / ZIELE DER PLANUNG

Die Planänderung soll konkreten Bauwünschen Rechnung tragen. Die vorliegende Bauvoranfrage für das Flst.Nr. 4366 sieht die Errichtung eines Doppelhauses mit Wohnnutzung vor.

Die Erweiterung des Bplans dient der Eigenentwicklung des Teilortes Gatt nau. Nachdem in unmittelbarer Zukunft keine geeignete Baufläche zur Verfügung steht, und die Gemeinde keine größere Siedlungsentwicklung über den Eigenbedarf hinaus für sinnvoll erachtet, sind zunächst verfügbare Fläche im Teilort selbst oder im Bereich bestehender Bpläne zu suchen, soweit eine Erschließung vorhanden ist.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Änderungen

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ‚Gatt nau-Schöpfen‘ von 1983 ist die betreffende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Auf der Suche nach geeigneten erschlossenen Baugrundstücken im Gemeindegebiet wird das Grundstück jedoch inzwischen als mögliche Arrondierung der Wohnbaufläche angesehen. Im Rahmen der 1. Teiländerung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Doppelhauses geschaffen. Die geplante Nutzung entspricht der baulichen Nutzung und dem Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung. Demgemäß werden die planungsrechtlichen Festsetzungen der angrenzenden Wohnbauflächen weitgehend übernommen.

Aufgrund der geringfügigen Erweiterung um lediglich ein Wohngebäude werden durch die 1. Teiländerung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplan ‚Gatt nau-Schöpfen‘ nicht berührt. Die Gemeinde wendet das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB an und sieht gem. § 13 (3) von einer Umweltprüfung ab. Schutzgebiete bzw. FFH Flächen sind nicht betroffen, und die Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 des UVPG ist nicht gegeben.

4. AUSWIRKUNGEN DER TEILÄNDERUNG

Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild / Eingriff

Die 1. Teiländerung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Doppelhauses mit entsprechenden Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen. Bei der festgesetzten GRZ von 0,3 ist eine Flächenversiegelung durch Hauptgebäude und Nebenanlagen von ca. 420 qm zulässig. Die Fläche geht der Landwirtschaft verloren. Die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt ist gering bis mittel einzustufen. Andererseits ist jedoch eine gewisse Beeinträchtigung des vorhandenen Fließgewässers zu erwarten. Dies gilt insbesondere im Bereich der Grabenböschung, die dem Gebäude zugewandt ist, da hier durch die Bebauung mit einem erhöhten Nutzungsdruck zu rechnen ist. Eine naturnahe Gestaltung des Gewässerrandstreifens (Renaturierung) ist im Bereich von Hausgärten nicht realistisch.

BEGRÜNDUNG

Die Eingriffe auf das Lokalklima sind als unerheblich einzustufen, ebenso werden die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch das modifizierte Entwässerungssystem minimiert. Der Eingriffsschwerpunkt ist im Schutzgut Arten und Biotope sowie Landschaftsbild anzunehmen. Ein Grund für die Freihaltung der Fläche im alten Bebauungsplan war die Sichtbeziehung zur Gattnauer Kirche.

Insgesamt werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes ausgleichbar angesehen. Aufgrund des geringfügigen Eingriffs und der geringen Flächeninanspruchnahme wird die Eingriffsregelung auf verbal-argumentative Weise abgearbeitet und auf eine Quantifizierung und Bilanzierung nach dem sog. Bodenseemodell verzichtet.

Maßnahmen zur Vermeidung , Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs:

Entlang des Wassergraben wird ein ca. 4 - 5 m breiter Gewässerrandstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Die Errichtung baulicher Anlagen ist hier nicht zulässig. Die Regelungen des Wassergesetzes sind zu berücksichtigen.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild werden Pflanzgebote für großkronige Laubbäume im Straßenraum, am östlichen Rand sowie naturnahe Strauchpflanzungen am Wassergraben festgesetzt. Die Einbindung des neu entstandenen Ortsrandes und die ökologische Aufwertung im Bereich der Grabenböschung kommt den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild, Boden und Wasserhaushalt zugute.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Eine Vollkompensation ist auf dem Baugrundstück selbst nicht möglich. Als externe Ausgleichsmaßnahmen wurden verschiedene Flächen geprüft. Das nördlich angrenzende Teilflurstück 4365 steht nicht für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Als Maßnahme wird auf dem Flurstück 7223 (4429 bis 4431 vor der Flurbereinigung) eine Streuobstreihe gepflanzt. (Siehe Anlage).

Die Maßnahme bedeutet eine ökologische Aufwertung im Bereich des westlichen Ortsrandes von Gattnau und käme überwiegend dem Landschaftsbild zugute. Die Fläche wird vom Eigentümer für die Maßnahme zur Verfügung gestellt. Die Maßnahme wird vertraglich gesichert.

Fazit:

Unter Anrechnung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet und der vorgeschlagenen externen Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in die Schutzgüter kompensiert. Im Naturraum verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgutfunktionen.

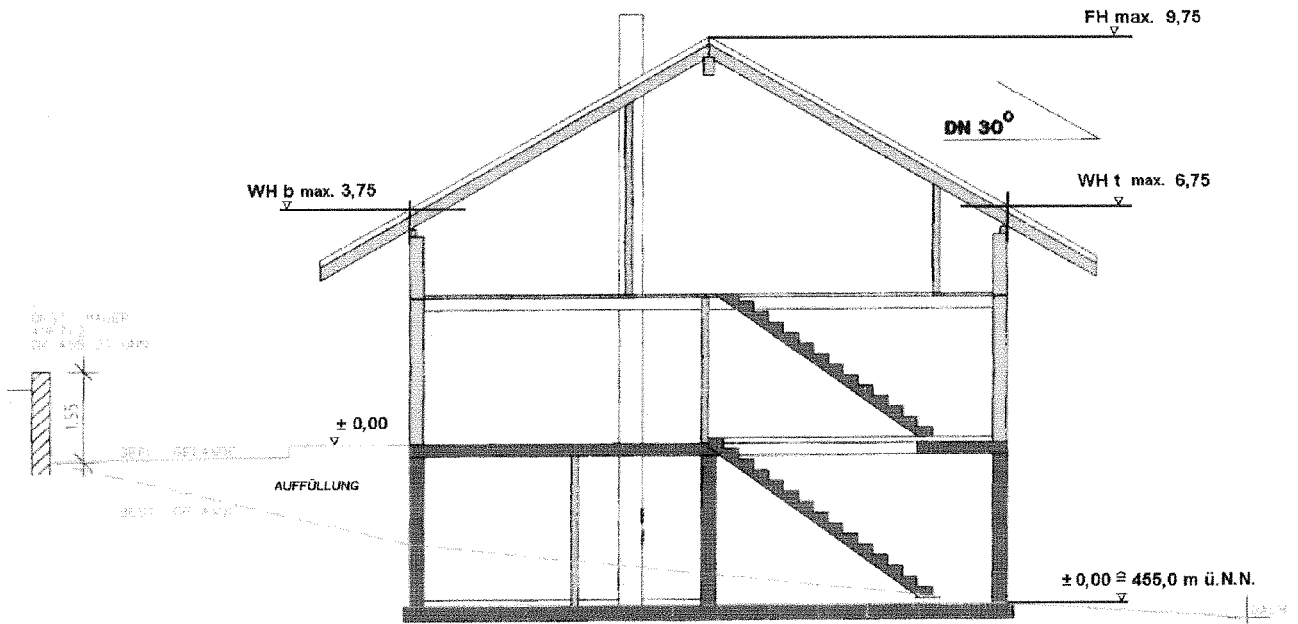
III. HINWEISE :

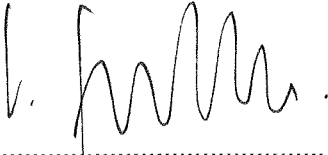

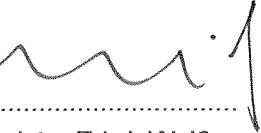
1. Archäologische Funde

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

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

2. Schnittdarstellung zu Pkt. B 2 der Festsetzungen:

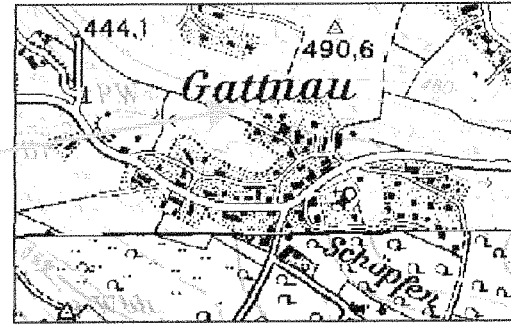


Aufgestellt vom Planfertiger:	Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn am 23.02.2005	Kressbronn am 23.02.2005
	 
Fakler-Binder, Dipl.-Ing. (TU)	Bürgermeister Edwin Weiß

**Anlage zum Bebauungsplan Gattnau-Schöpfen 1. Teiländerung
Externe Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 7223 westlich Gattnau**

Die Fläche befindet sich am westlichen Ortsrand von Gattnau. Das Flurstück 7223 stellt sich als südwestexponierter Hang dar und wird derzeit als Dauergrünland genutzt. Das Gelände fällt südlich des Feldweges Gattnauer Halde weiter leicht ab bis zum Wäschbach.

Die östlich gelegenen Flurstücke 7117 (vor der Flurbereinigung 4474/8) und 7118 (alt 4426/1) werden als Wohnbaufläche genutzt. Sie stellen die westliche Siedlungsgrenze dar. Auf der südlich angrenzenden Fläche befindet sich eine Obstplantage.

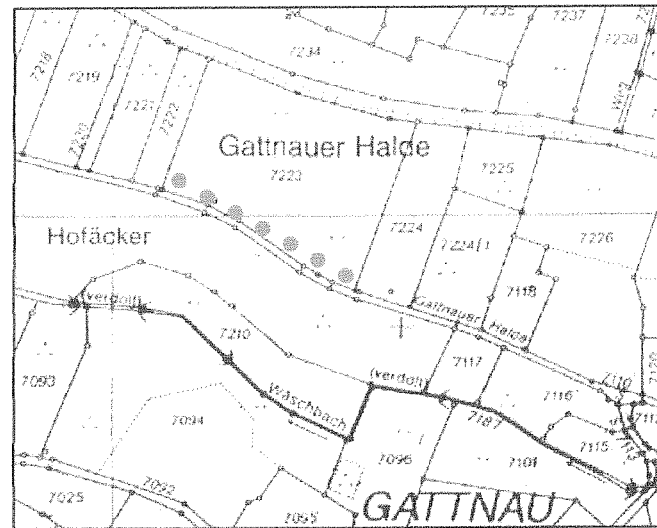


Auszug aus der Top.Karte
(ohne Maßstab)

Mit schematischer Eintragung der Ausgleichsmaßnahme.

Die **Ausgleichsmaßnahme** ist vertraglich dauerhaft zu sichern:

- Pflanzung von 7 hochstämmigen Obstbäumen (Abstand der Bäume ca. 12 m) (siehe obige Skizze) entlang des Weges
- Dauerhafter Erhalt der Gehölze und Pflege durch extensive Bewirtschaftung
- Abgängige Pflanzen durch Obsthochstämmen entsprechend der Pflanzliste nachzupflanzen



Auszug aus der Flurkarte(ohne Maßstab)



Foto von Süden bzw. von Westen



Artenliste

Obsthochstämmen sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen:

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

Es sind Obstbäume z.B. folgender regionaltypischer Sorten zu pflanzen:

Äpfel

- Bohnapfel
- Bittenfelder
- Glockenapfel
- Rosenapfel
- Salemer Klosterapfel

Birnen

- Bayrische Weinbirne
- Luxemburger Mostbirne
- Metzger Bratbirne
- Schweizer Wasserbirne
- Schwäbischer Maunzenapfel

Pflegehinweis:

Die Pflege besteht in den Anfangsjahren in einem regelmäßigen Kronenschnitt, Startdüngung in der Pflanzgrube, evtl. Pflanzenschutzmaßnahmen (nur bei Auftreten von Befallssymptomen).

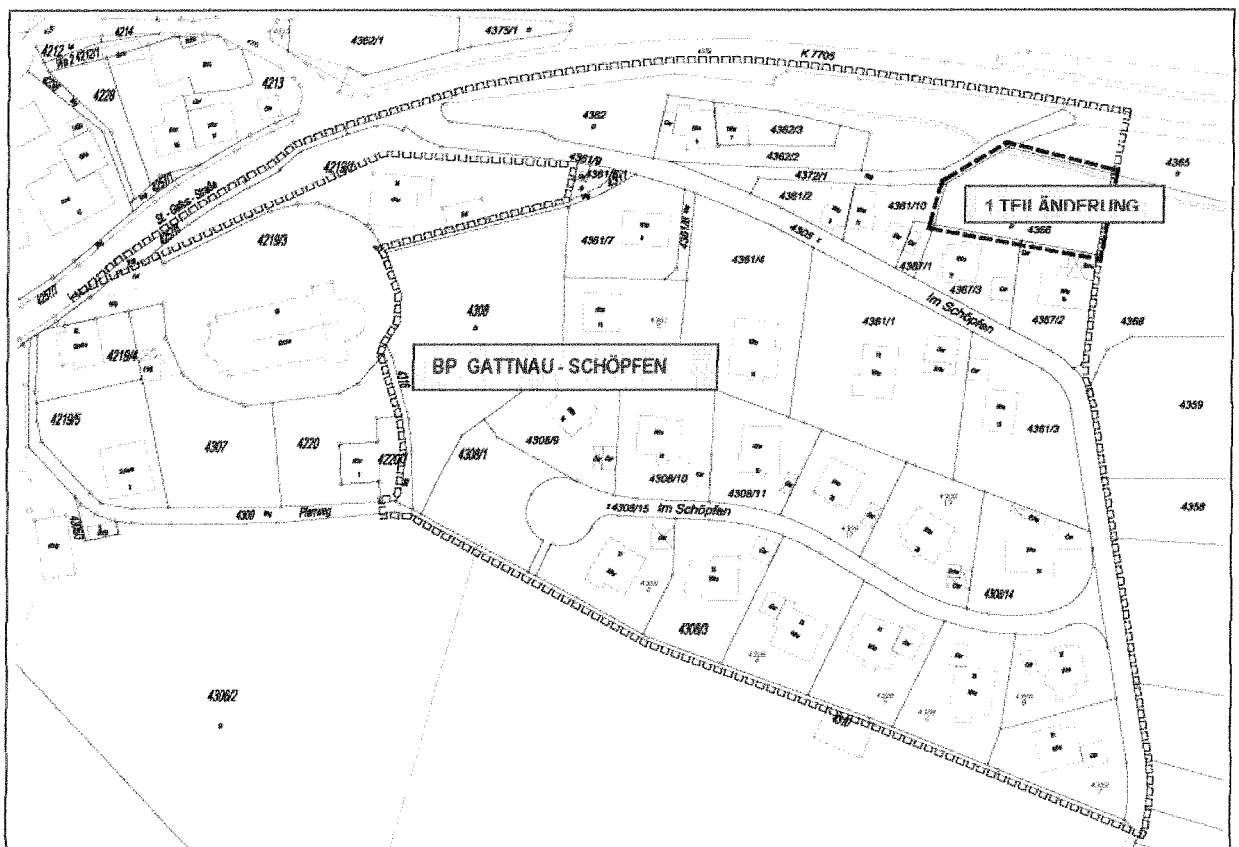
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" GATTNAU-SCHÖPFEN 1. TEILÄNDERUNG "

GEMEINDE KRESSBRONN BODENSEE-KREIS

23.02.2005

SATZUNG



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
" GATTNAU - SCHÖPFEN 1. TEILÄNDERUNG "
GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEE-KREIS**

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. 8. 1995 (Gbl. S. 617)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. 10. 2004 .

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. 07. 2000 (Gbl. S. 581)

Hinweis: Ordnungswidrig handelt gem. § 75 LBO, wer den örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1 bis 6 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu (analog) 100 000 DM geahndet werden. Der Lageplan des Bebauungsplans ‚Gattnau-Schöpfen 1. Teiländerung‘ enthält als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften.

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

Das Plangebiet umfaßt das Flurstück Nr. 4366 in Gattnau.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN


Die bestehenden „Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ des genehmigten Bebauungsplans Ziff. 1 bis 6 zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen bleiben unverändert mit Ausnahme von Pkt.4 Absatz 2. Für den Bereich der 1. Teiländerung ist das bergseitige Anfüllen des Geländes im Anschluß zur südlichen Nachbargrenze zulässig (siehe Schnittdarstellung).

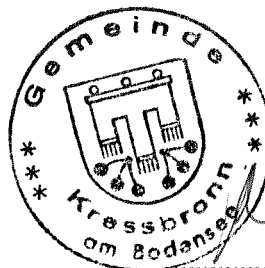
Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 23.02.2005

Kressbronn am 23.02.2005


.....
Fakler-Binder, Dipl.-Ing. (TU)




.....
Bürgermeister Edwin Weiß

Zeichenerklärung

(Planzellenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB



WA Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB



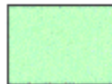
Baugrenze

1	2
3	4
5	6
7	

Die Nutzungsart ist nach dem PlanzV 90 zu ermitteln und muss den Vorschriften § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB entsprechen.

1. Art der baulichen Nutzung
2. Art der Baugrenze
3. Art der Grünfläche
4. Art der sonstigen Fläche
5. Art der sonstigen Fläche
6. Art der sonstigen Fläche
7. Anpflanzung

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauOB



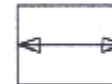
Private Grünflächen

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 26 BauOB



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen



Hauptfahrichtung



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (Ga) und Gemeinschaftsanlagen



Von Bebauung freizuhaltende Flächen Si=Sichtfeld



Geltungsbereich BP'Gattnau Schöpfen'



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Teiländerung

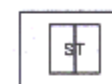
Hinweise



Planungsvorschlag Gebäude



Planungsvorschlag Retentionsmulde



Private Stellplätze

Verfahrensvermerke

ALFTEILUNGSVEREINBARUNG
Ordnung der Bebauung
25.11.04
23.02.05

MITTEILUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
per § 9 Abs. 1 BauOB
25.11.04

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Ordnung der Bebauung
25.11.04

SATZUNGSVERFAHREN
per § 10 BauOB - v. § 4 OB

10.11.04
26.11.2004
23.02.05

Ausfertigung: Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zugehörigen Teils, sowie die weiteren Planunterlagen in der Fassung vom 23.02.2005 der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt sind.

Ausfertiger: 25.04.2005
Kreuzzeichen des: [Signature]
Bürgermeister: [Signature]

HERAUFTRIEGUNG
durch Bebauungsplanung

12.05.05

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung dieser Fertigung mit der Originalfertigung des beauftragten Teils der Bebauungsplanung wird bestätigt.

Kreuzzeichen des: 13.05.2005
Bürgermeister: [Signature]

Bebauungsplan "Gattnau - Schöpfen 1. Teiländerung" 750

Gemeinde Kressbronn

M1:500 (im Original)



Föller - Binder Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL Bodenerstr. 14 Tel. 07543/99070 Fax 990720 88078 Kressbronn am Bodensee	23.02.2005 Datum
Lageplan	Plan.Nr.: 2.1 Proj.Nr.: 04.14.7