

# LANDRATSAMT BODENSEEKREIS

Landratsamt Bodenseekreis · 88041 Friedrichshafen

Dezernat/Amt

Amt für Kreisentwicklung

Bürgermeisteramt  
Postfach 92 62

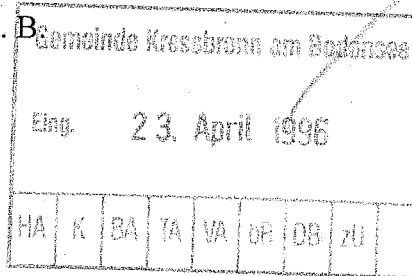
88076 Kressbronn a. B.

Name  
Zimmer-Nr.  
Telefon (075 41)  
Telefax (075 41)  
Aktenzeichen

Herr Jung  
132  
204 - 274  
21513  
11-621.41

Datum

19.04.96



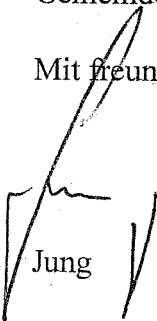
Bebauungsplan "Gohren- Mitte"  
- Anzeige nach § 4 Abs. 3 Satz 3 GO -

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g., im Verfahren nach § 2 BauGB-MaßnahmenG erstellte Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil (Lageplan Nr. 6) und textlichen Festsetzungen vom 11.09.1995 wurde dem Landratsamt am 04.04.1996 unter Bezugnahme auf § 4 Abs. 3 Satz 3 GO angezeigt.


Die vom Gemeinderat am 20.09.1995 erlassene und am 07.03.1996 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Kressbronn öffentlich bekanntgemachte Satzung wird nicht beanstandet.

Mit freundlichen Grüßen

  
Jung

**Hauptgebäude:** Glärnischstraße 1-3  
**Nebengebäude:** Albrechtstraße 75  
88045 Friedrichshafen  
Telefon Zentrale 075 41/204-0  
Telefax 075 41/21513  
Teletex 075 41/7541 12=LRAFN

**Öffnungszeiten:**  
Mo – Fr 8.00 – 12.00 Uhr,  
Do 14.00 – 17.00 Uhr  
**Kfz-Zulassung:**  
Annahme tägl. bis 12.30 Uhr  
und Do 14.00 – 16.30 Uhr

Sie erreichen das Landratsamt  
mit **öffentlichen Verkehrsmitteln:**  
Bushaltestelle beim Landratsamt  
an der B 31, Linien-Nr. 7395  
Fr'hafen – Überlingen/Radolfzell  
**P**  **bei den Gebäuden**

**KSK Friedrichshafen**  
(BLZ 651 500 40)  
Konto Nr. 111 700  
**Postgiro Stuttgart**  
(BLZ 600 100 70)  
Konto Nr. 441- 45- 700.

## Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Gohren-Mitte“

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.09.1995 den Bebauungsplan „Gohren-Mitte“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde auf Grund dringenden Wohnbedarfs im Verfahren nach dem BauGB-Maßnahmen G aufgestellt.

Der Bebauungsplan mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung kann während der üblichen Dienststunden beim Bürgermeisteramt, Zimmer 17, eingesehen werden. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Jedermann kann diesen Plan und seine Begründung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen. Auf die Vorschriften des § 44 über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Kressbronn a.B., 06. 03. 1996  
gez. Weiß, Bürgermeister

Dienstzeiten:

Mo, Di, Mi, Do, Fr,	8.00-12.00 Uhr
Mo, Mi	14.00-16.00 Uhr
Di	14.00-17.00 Uhr
Do	14.00-18.00 Uhr

## Gemeindenachrichten

### Vorankündigung !

#### Kressbronner Seeputzete am 16. März 1996

Am Samstag, 16. März 1996 findet die traditionelle „Seeputzete“ statt. Treffpunkt ist wie üblich um 8.00 Uhr am Strandbadparkplatz. Ab 10.30 Uhr gibt es dann im Strandbad wieder ein Vesper zur Stärkung. Bitte denken Sie an Behälter und Handschuhe. Ein Ausweichtermin ist nicht vorgesehen; es sei denn es herrscht starker Dauerregen !!!

#### Auch 1996 Gelder für Biotop- und Landschaftspflege und für umweltgerechte Landbewirtschaftung

#### Kreispflegeprogramm 1996

#### Antragsfrist: 15. Mai !!!

Der Bodenseekreis möchte auch in diesem Jahr das Kreispflegeprogramm fortführen.

Förderungsfähig sind wiederum Maßnahmen zur Biotop- und Landschaftspflege, wie die Anpflanzung von Hecken in der freien Landschaft, die Neuanlage oder Wiederherstellung von Biotopen, das Öffnen alter Grabenverdolungen, die Bepflän-

zung von Fließgewässern, die Nachpflanzung und Pflege von Obsthochstämmen o.ä., also Maßnahmen, die der bedrohten Tier- und Pflanzenwelt zugute kommen.

Für die Nachpflanzung von Obsthochstämmen werden bei der Auswahl der Apfel- und Birnensorten auch solche verwendet, die nach dem derzeitigen Kenntnisstand von der Staatlichen Lehr- und Versuchsanstalt für Wein- und Obstbau Weinsberg und der Landesanstalt für Pflanzenschutz als relativ widerstandsfähig bzw. gering anfällig gegen Feuerbrand angesehen werden.

In Betracht kommen können auch weitere Aktivitäten, welche die ökologischen Bedingungen in der freien Landschaft verbessern.

Gefördert werden aber auch freiwillige Maßnahmen von Landwirten zur umweltgerechten Landbewirtschaftung, wie beispielsweise

- die biologische Schädlingsbekämpfung
- die freiwillige Überprüfung von Gebläsespritzen durch zugelassene Fachbetriebe
- die Bodenuntersuchungen durch Institute in Baden-Württemberg (nur die Laborkosten)
- Bau und Sanierung von Güllebehältern und Festmistplatten, soweit dies zum Gewässerschutz erforderlich ist
- u.a.

Voraussetzung für eine Förderung ist, daß die Maßnahmen nicht aus einer gesetzlichen oder sonstigen (z.B. Auflage) Verpflichtung heraus durchzuführen sind. Ferner dürfen etwaigen Mehraufwendungen, welche Gegenstand der Förderung sein können, keine oder nur unbedeutende Mehreinnahmen gegenüberstehen.

Der Zuschuß zur Biotop- und Landschaftspflege muß bis

**15. Mai 1996 (Poststempel)**

beim Landratsamt/ Umweltschutzamt schriftlich beantragt sein. Der Antrag gilt dann für Pflegemaßnahmen, die im Herbst/ Winter 1996/97 durchgeführt werden sollen.

Antragsberechtigt sind Landwirte und die landwirtschaftlichen Verbände, wie auch die Kommunen, Vereine, Verbände und Sonstige.

Antragsformulare für Landschaftspflegemaßnahmen, die Streuobstförderung und das Gülleprogramm sind bei den Bürgermeisterämtern, den Ämtern für Landwirtschaft, den Bauernverbänden, den Obstbauberatungsstellen oder beim Landratsamt/ Umweltschutzamt, Zimmer 202 oder 210 (Tel. 07541/ 204-466 oder 272) erhältlich.

Der Zuschuß für umweltgerechte Landbewirtschaftung kann von den Landwirten bis 15. März beim

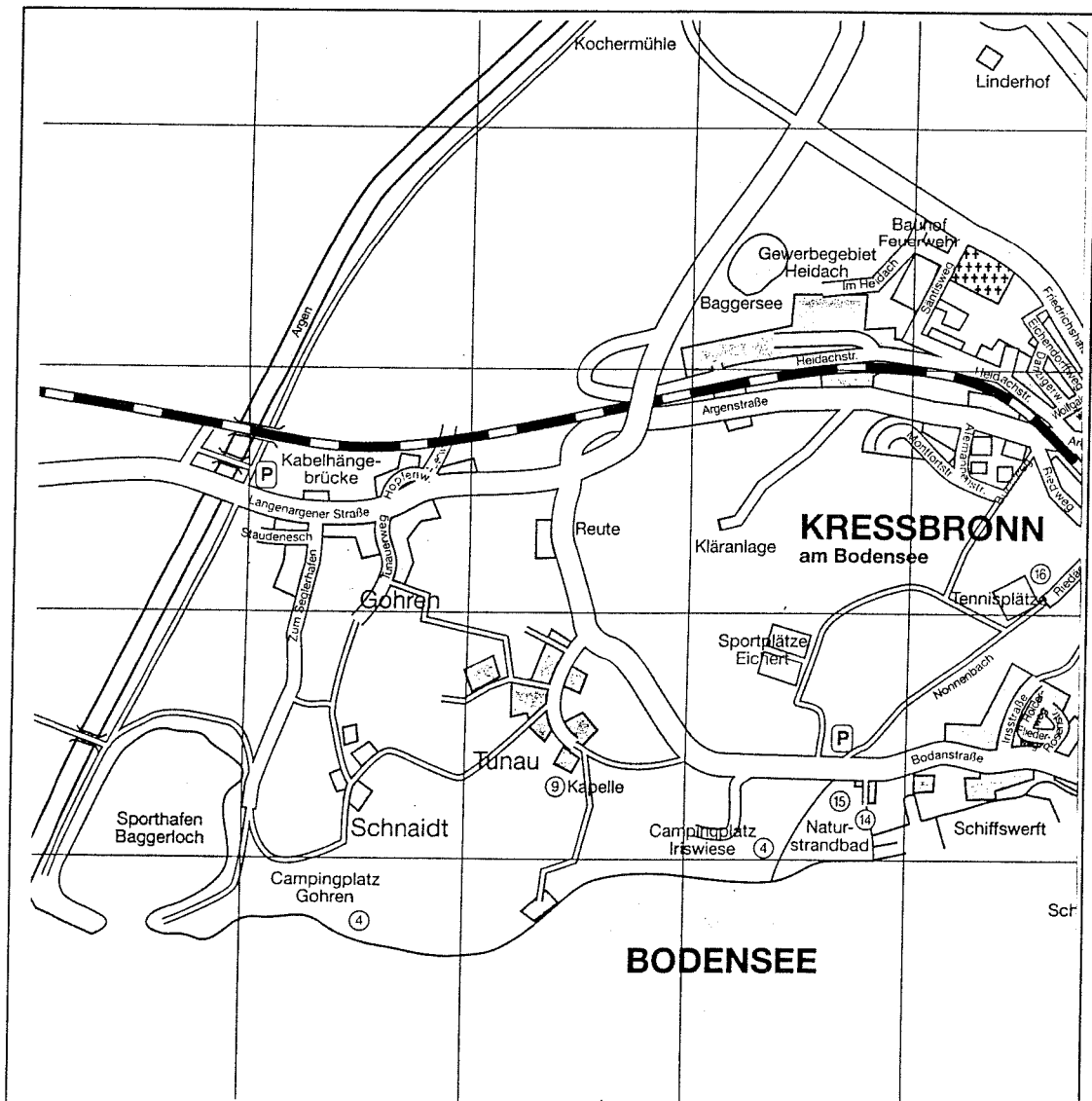
- Kreisbauernverband Tettang (Geschäftsstelle) für den Altkreis Tettang (Tel. 07542/ 9352-0) und beim
- Landwirtschaftsamt Überlingen für den Altkreis Überlingen (Tel. 07551/ 931-0)

angemeldet werden.

Die Landespfleger des Landratsamtes stehen bei Pflegemaßnahmen beratend zur Verfügung und sind unter der Telefonnummer 07541/ 204-467 bzw. -270 zu erreichen. Ebenso stehen die örtlich zuständigen Naturschutzbeauftragten sowie die Obstbauberatungsstellen für fachliche Auskünfte zur Verfügung. Die Ämter für Landwirtschaft erteilen Auskünfte über die Abwicklung der Förderungsmaßnahmen Landwirtschaft.

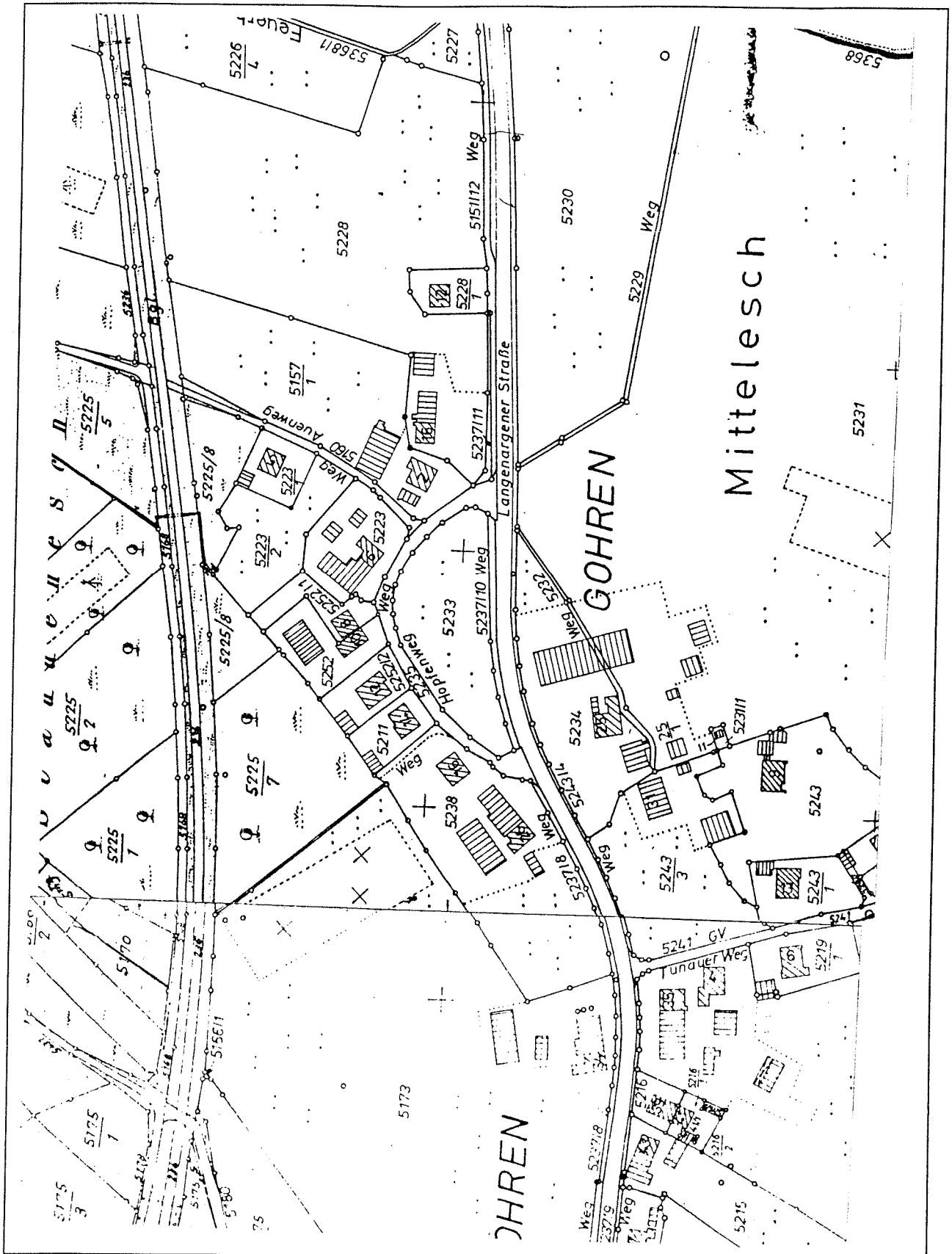
# GDE. KRESSBRONN BODENSEEKREIS

## BEBAUUNGSPLAN "GOHREN - MITTE"



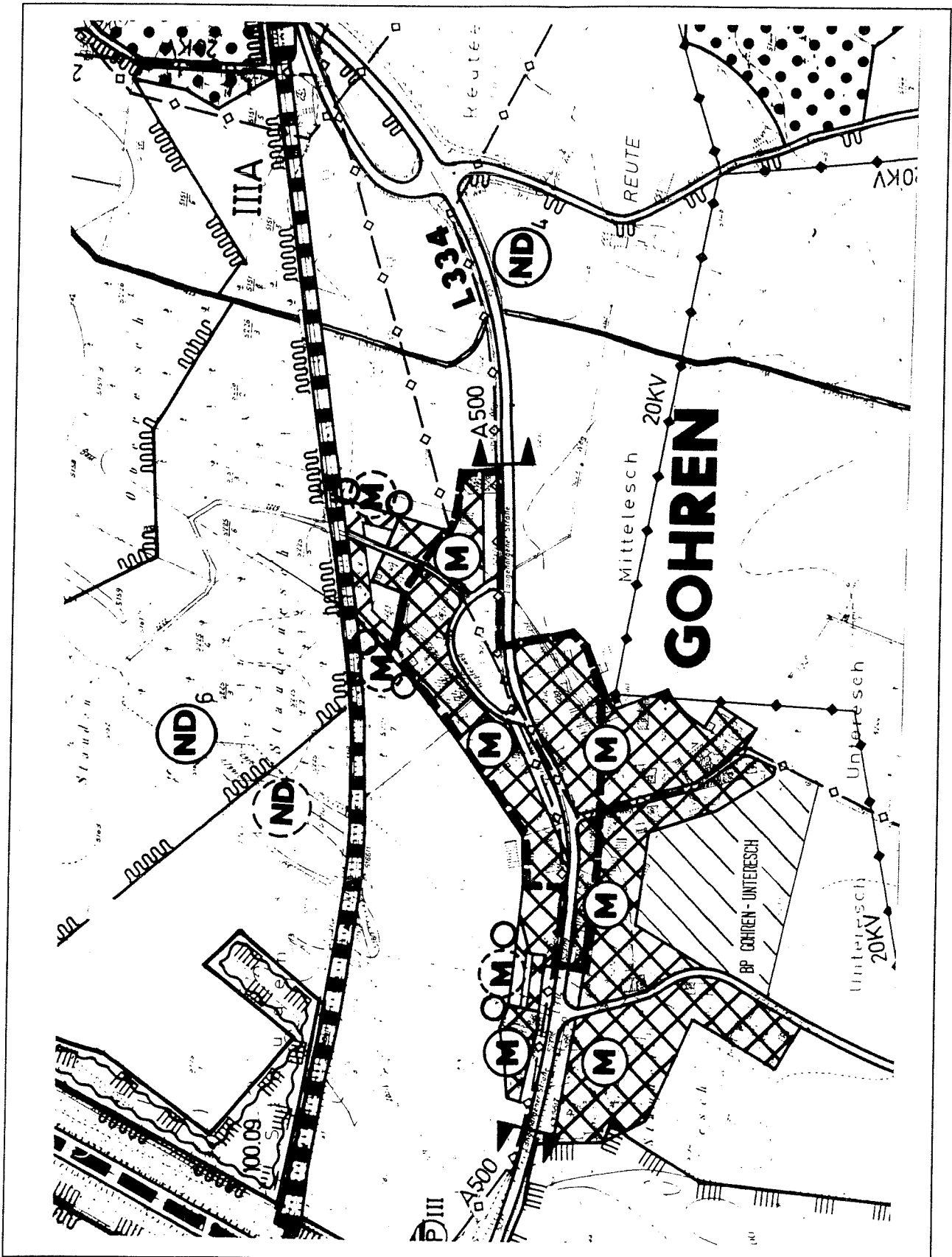
# ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Auszug aus der Flurkarte M 1: 2.500



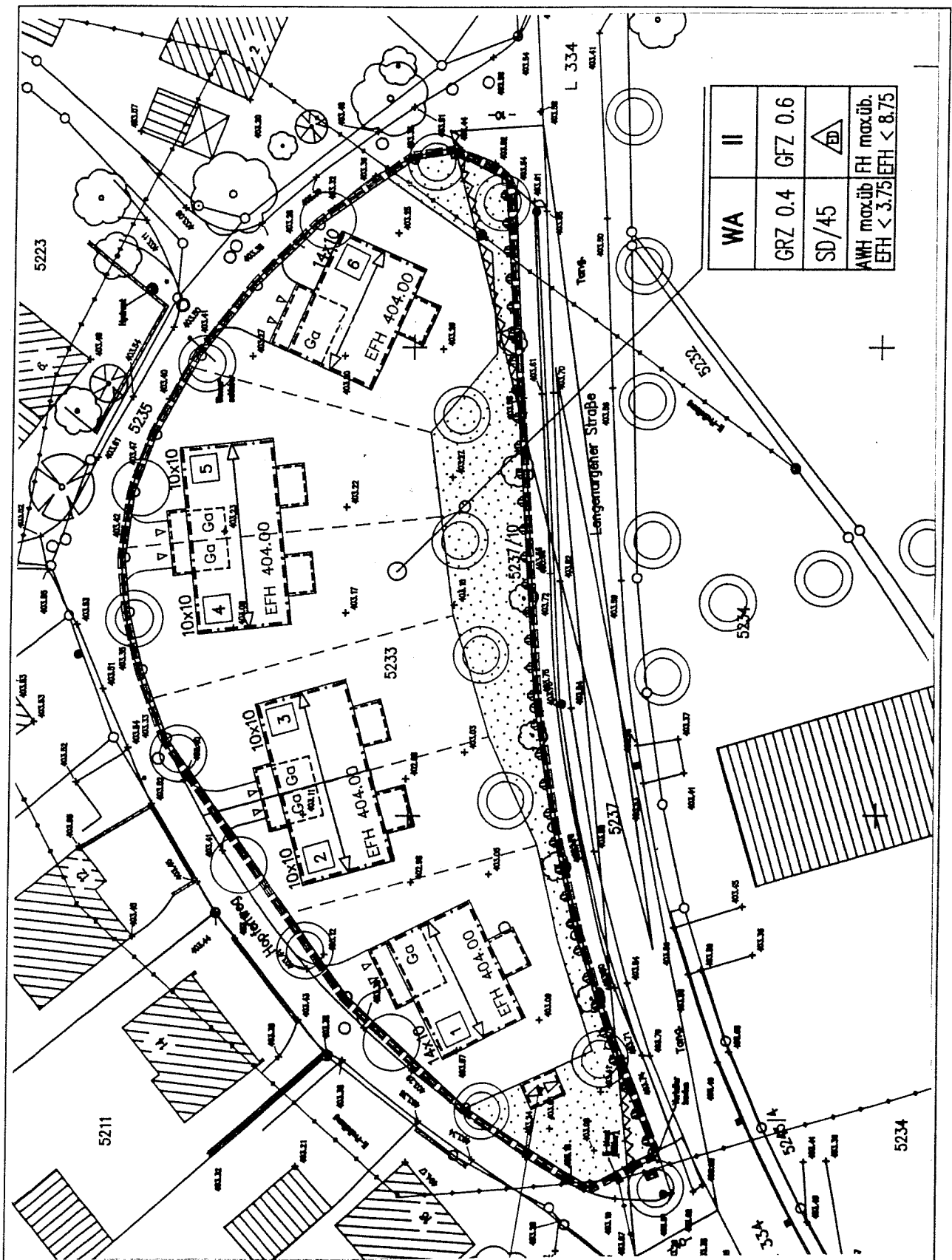
# ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



# ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Unmasstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplans



Datei-Nr.: BP-91057

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 11. September 1995 (Lageplan Nr. 6 vom 11. September 1995) Verfahrensstand : Satzungsbeschuß

# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan **GOHREN - MITTE** Gde. Kressbronn / Bodenseekreis

## 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (3) BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das hierfür erforderliche öffentliche Interesse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wird wie folgt begründet:

Die Entwicklungsmöglichkeiten im Teilort Gohren sind sehr eingeschränkt, da zum einen die flächenmäßigen Voraussetzungen fehlen, und zum anderen die abwasserseitige Erschließung nicht in allen Bereichen ausreichend gesichert ist.

Der Teilort ist durch eine aktive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die meisten landwirtschaftlichen Hofstellen werden von Vollerwerbslandwirten betrieben. Es herrscht überwiegend der Anbau von Intensivobstanlagen vor. So ist es verständlich, daß wenig Bauland im Bereich Gohren zur Verfügung steht. Der im Jahr 1993 erstellte Bebauungsplan "Gohren-Unteresch" hat zwar im südwestlichen Bereich eine städtebaulich vertretbare Abrundung der Ortslage bewirkt und eine Überbauung bzw. Ausweisung von ca. 15 Einfamilienhäuser ermöglicht. Die Verfügbarkeit ist jedoch auch hier infolge des Vollerwerbs der betroffenen Hofstelle dergestalt eingeschränkt, daß der Bebauungsplan in Form eines Teilbereichs (Teil 1) mit lediglich 2 Einfamilienhäuser zur Rechtskraft geführt worden ist. Diese beiden Gebäude sind den weichenden Hoferben zugesprochen. Darüberhinaus steht in diesem Bereich in nächster Zeit kein weiteres Bauland zur Verfügung. Um weiterhin eine maßvolle bauliche Entwicklung unter Rücksichtnahme auf die landwirtschaftliche Nutzung dennoch sicherstellen zu können, ist es erforderlich, zunächst im Innenbereich auf verfügbare Freiflächen zurückzugreifen.

Die Gemeinde ist mit diesem vorliegenden Bebauungsplan in der Lage, die ausgewiesene Fläche zu erwerben und zu überplanen. Von den ausgewiesenen geplanten Grundstücken sollen ein oder zwei dem vormaligen Eigentümer wieder zur Verfügung gestellt werden, um seine weichenden Hoferben berücksichtigen zu können. Die restlichen Grundstücke kann die Gemeinde frei vergeben und so der örtlichen Baulandnachfrage Rechnung tragen. Es ist dabei Ziel der Gemeinde, vorrangig die Bewohner von Gohren zu begünstigen.

Dies ist auch ganz im Sinne des Teilortes, die Weiterentwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken, nicht zuletzt wegen möglicher Nutzungskonflikte zwischen der Landwirtschaft und dem Wohnen. Die Gefahr einer Überfremdung ist auf Grund der Nähe zum überregionalen Erholungsgebiet Sport- und Freizeithafen "Baggersee" und dem Campingplatz "Gohren" mehr als offensichtlich. Es besteht nämlich eine große Nachfrage an Wohnungseigentum und an Möglichkeiten für die Winterlagerung von Freizeitbooten in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesen Freizeitbereichen. Die Sicherstellung der Eigennutzung ist entsprechend durch eine privatrechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers zu gewährleisten.

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

In der Flächennutzungsplan-Fortschreibung ist für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2000 nur eine Eigenentwicklung innerhalb der Grenzen der Abrundungssatzung vorgesehen.

Das ausgewiesene Plangebiet liegt innerhalb dieser Grenzen. Der Flächennutzungsplan sieht hier eine Freihaltefläche vor zum Zwecke einer innerörtlichen öffentlichen Nutzung. Es ist an einen allgemein zugänglichen Angerbereich gedacht, um dem Straßendorf eine städtebauliche Mitte zu geben. Auf Grund des dringenden Wohnbedarfs hat der Gemeinderat jedoch entschieden, diese Fläche zu überplanen und dabei zu berücksichtigen, daß eine künftige Bebauung die dörflichen Strukturen berücksichtigen und weiterhin erhalten soll. Dieses städtebaulich begründete Planungsziel entspricht auch insofern den Zielen des Flächennutzungsplans, als im Teilort Gohren diesbezüglich eine Zone ausgewiesen worden ist, die unter diesen Gesichtspunkten eine Erhaltung der dörflichen Struktur vorschreibt. Diese Prämisse findet sowohl in der Anzahl der ausgewiesenen Gebäude und deren städtebaulichen Anordnung als auch in den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ihren besonderen Niederschlag.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, sofern der Bebauungsplan nicht ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu sichern. Nachdem noch Möglichkeiten bestehen, eine grüne Dorfmitte auf benachbarten Freiflächen sicherzustellen, besteht noch keine Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung. Der Flächennutzungsplan ist dennoch fortzuschreiben und sollte diesbezüglich eine Ersatzfläche für einen Dorfanger an anderer Stelle ausweisen. Dies kann im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erfolgen.

## **3. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan ermöglicht der Bevölkerung von Gohren eine maßvolle Eigenentwicklung. Die Sicherstellung der Eigenentwicklung wird von der Gemeinde auf privatrechtlicher Basis erreicht, zudem wird die Gemeinde das betroffene Grundstück erwerben. Die Zweckbindung an eine Eigennutzung wird in einem privatrechtlichen Vertrag auf 10 Jahre auch gegenüber einem eventuellen Rechtsnachfolger festgeschrieben.



#### **4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfaßt lediglich das Flurstück Nr. 5233. Das Flurstück ist öffentlich rechtlich erschlossen.

#### **5. SITUATIONSANALYSE**

Der Ort Gohren liegt ca. 2 km südwestlich von Kressbronn an der Landstraße L 334 nach Langenargen. Gohren ist eine Teilgemeinde von Kressbronn. Hier sind auch die erforderlichen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen in ausreichender Anzahl vorhanden.

Der Ort ist allseitig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und über weite Bereiche durch Streuobstbestand und Intensivobstanlagen eingebunden. Ein besonderes landschaftliches Merkmal ist die im Westen vorbeifließende Argen mit einem ausgeprägten Auenbewuchs. Dieser Nahbereich ist ein ausgewiesenes Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet. Weitere landschaftstypische Merkmale bestehen nicht. Das Gelände ist flach und weist keine exponierten Erhebungen auf. Der Ort selbst weist in seinem inneren Gefüge noch eine Vielzahl von Obstbäumen und Streuobstwiesen auf.

Der Baubestand ist gemischt und weist alle möglichen Gebäudeformen auf. Allen gemeinsam ist jedoch ein ausgeprägtes symmetrisches Satteldach mit Ziegeldeckung, große Dachvorsprünge, höchstens 2-geschossige Gebäude, geputzte Fassaden mit teilweiser Holzverschalung, untergeordnete Baukörper meist mit Holzverschalung. Die landwirtschaftlichen Hofstellen sind gleichmäßig verteilt und von einer Vielzahl von Nebengebäuden umgeben. Eine typische ortsbildprägende Siedlungsstruktur ist nicht wahrnehmbar. Die Entwicklung des Ortes erfolgte wohl zunächst entlang der Ortsdurchfahrt von Kressbronn nach Langenargen.

Eine bauliche Entwicklung hat in den 60-Jahren hauptsächlich im südlichen Bereich stattgefunden, wobei die Baugestalt dort überwiegend ortsfremd ist. Die in neuerer Zeit erstellten Gebäude am westlichen Ortsrand nehmen dagegen Rücksicht auf die überkommene traditionelle Bauweise.

#### **6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine lockere maximal 2-geschossige Bauweise vor, die sich entlang dem Hopfenweg aufreht. Auf Grund des halbkreisförmigen Zuschnitts des Flurstücks lassen sich eine andere städtebauliche Anordnung z.B. eine Gruppierung um einen gemeinsamen Erschließungshof nicht darstellen. Die gewählte bauliche Anordnung betont in diesem Falle mehr den Straßenraum des Hopfenwegs, der nun beidseitig die Erschließungsfunktion übernimmt. Mit der Verwirklichung der Bebauung am Hopfenweg wird ein ganz neues Ortsbild entstehen. Tatsächlich wird aber das vorhandene gestalterische Prinzip der Ortsentwicklung von Gohren aufgenommen, indem entlang einer Erschließungsstraße die Gebäude aufgereiht sind, und durch geringe Distanz hierzu den Straßenraum bestimmen. Die Gebäude sind dabei nicht parallel zur Straße ausgerichtet, sondern bilden durch leichtes Abweichen aus der Straßenflucht mit

ihren Nachbargebäuden zusätzliche korrespondierende Raumbildungen. Die "Baufenster" der zu überbauenden Flächen sind schmal und deutlich längsorientiert. Der langgestreckte Baukörper ist ortstypisch. Aus diesem Grund wurden einzelne "Baufenster" festgesetzt, die auf vorgenannte Merkmale Rücksicht nehmen. Es ist anzustreben, Garagen und Nebengebäude unter dasselbe Dach zu planen. Die ausgewiesenen Baufenster ermöglichen diese Zielsetzung.

## **7. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG**

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde Kressbronn.

Der Anschluß der ausgewiesenen Bebauung an die öffentliche Kanalisation ist gewährleistet, wobei der Hauptsammler bereits im Hopfenweg verläuft.

Der Hopfenweg muß jedoch neu ausgebaut und mit einer entsprechenden Randbegrenzung angelegt werden.

## **8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Gemäß § 8 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Der durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes erkennbare Eingriff in Natur und Landschaft beschränkt sich auf den Bereich des Flurstücks Nr. 5233 und ist gemäß nachfolgender Begründung als gering einzustufen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, auf eine Bestandsanalyse im Rahmen eines Grünordnungsplans zu verzichten, jedoch in den planungsrechtlichen Festsetzungen ein Pflanzgebot bzw. eine Pflanzbindung aufzunehmen, das die ortstypische Eingrünung gewährleistet und ein Mindestmaß an Bodenversiegelung gewährleistet.

### **8.1 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG DES EINGRIFFS**

Die zu überplanende Grundstücksfläche ist allseitig von einer bestehenden Straße umgeben, wobei die Ortsdurchfahrt in Bezug auf eine mögliche Biotopvernetzung in südöstlicher Richtung zur freien Natur hin eine trennende Wirkung darstellt. Das Grundstück ist baumlos und wird als Futterwiese intensiv genutzt. Eine große Artenvielfalt ist nicht zu erkennen. Entlang der Ortsdurchfahrt ist von der Gemeinde eine Reihe von Birnenhochstämmen gepflanzt worden. In deren Bestand wird nicht eingegriffen.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind Massnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs nicht gegeben. Im Gegenteil wird durch die Erstellung des Bebauungsplans die natur- und landschaftsräumliche Situation verbessert.

### **8.2 MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DES EINGRIFFS**

Als Massnahme zur Minimierung des Eingriffs in die Natur sind im Bebauungsplan Festsetzungen formuliert, die eine Versiegelung des Bodens auf die durch bauliche Anlagen überbauten Flächen beschränken.

### 8.3 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS UND ERSATZLEISTUNGEN

Die Gemeinde beabsichtigt im Zuge des Erwerbs des Grundstücks Nr. 5233 auf benachbarten südöstlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flurstücken Nr. 5231 und 5234 eine zusätzliche Bepflanzung mit Obsthochstämmen durchzusetzen mit dem Ziel, eine wirksame Ortseingrünung zu erzeugen und eine ökologische Aufwertung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Futterwiesen zu erreichen.

Desweiteren ist im Bebauungsplan vorgesehen, eine Teilfläche im Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche im Eigentum der Gemeinde zu behalten und mit einer Streuobstbepflanzung zu ergänzen. Die Grünfläche soll als extensiv 2-schürige naturnahe Wiese angelegt und unterhalten werden.

### 9. PLANUNGSSTATISTIK

- Zu bebauende Fläche Neuplanung	2.764,60	m <sup>2</sup>	81 %
- Öffentliche Grünfläche	657,40	m <sup>2</sup>	19 %
<hr/>			
- Fläche Geltungsbereich	3.404,00	m <sup>2</sup>	100 %
- Anzahl neuer Gebäude 4 Gebäude mit maximal 8 Wohneinheiten			

### 10. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Für die Gemeinde fallen außer dem Ausbau des Hopfenwegs keine Erschließungsaufwendungen an. Der Erwerb des Grundstücks stellt für die Gemeinde keine Belastung dar, da nach erfolgter Parzellierung eine Weiterveräußerung vorgesehen ist. Der Verbleib einer Teilfläche als öffentliche Grünfläche erfolgt als Ausgleich im Rahmen der Wertabschöpfung.

Die Kosten für den Ausbau des Hopfenwegs werden mit ca. 350.000 DM angesetzt und sind im Haushaltsplan 1996-1997 eingeplant.

### 11. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

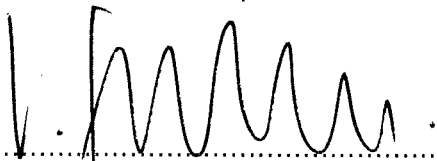
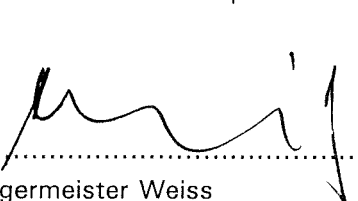
Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgen im Rahmen der Bauplatz-zuweisung gemäß dem Bebauungsplanentwurf. Eine Umlegung nach § 45 BauGB ist nicht erforderlich, da lediglich ein einzelnes Flurstück betroffen ist.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 11. September 1995

Kressbronn am 11. September 1995

Dipl.-Ing. Fakler  
Architekturbüro Fakler-Binder

Bürgermeister Weiss  
Gemeinde Kressbronn

# 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 " G O H R E N - M I T T E "

### GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

#### A. RECHTSGRUNDLAGEN

- |   |   |
|---|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)<br>zuletzt geändert                    | i.d.F. vom 08. Dezember 1986<br>am 08. April 1994 |
| 2. Maßnahmengesetz zum Baugesetz<br>( BauGB - MaßnahmenG)       | i.d.F. vom 22. April 1993                         |
| 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)<br>zuletzt geändert           | i.d.F. vom 23. Januar 1990<br>am 22. April 1993   |
| 4. Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg<br>zuletzt geändert | i.d.F. vom 28. November 1983<br>am 23. Juli 1993  |
| 5. Planzeichenverordnung (PlanzV)                               | i.d.F. vom 18. Dezember 1990                      |

#### B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet **WA** § 4 BauNVO

-Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind gemäß § 1 (4) BauNVO Nutzungen nach § 4 (2) 3 BauNVO nicht zulässig.

-Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 4 (3) 2-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen mittels einer Höchstgrenze von Außenwand- und Firsthöhen (siehe Anlage).

Alle größenmäßigen Angaben sind Höchstwerte .

Bei der Ermittlung der Geschößfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Dachgeschossen), einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 (3) BauNVO ausnahmsweise **nicht** mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 ( 4 ) Satz 2 BauNVO zu berechnen.

### 3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

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

3.2. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

3.3. Ein Ueberschreiten der überbaubaren Grundstücksflächen durch Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden. Art und Maß der Überschreitung ist begrenzt auf den in § 6 ( 4 ) Satz 6 LBO aufgeführten Umfang.

3.4. Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich aus der Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von untergeordneten Gebäudeteilen z.B. von Widerkehren oder Garagenanbauten sind zugelassen.

### 4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime sind im gesamten Geltungsbe- reich ausserhalb von allseitig geschlossenen Gebäuden nicht zugelassen.

### 5. ANZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB

Um den dörflichen Charakter zu wahren (städtebaulicher Grund), ist die höchstzuläs- sige Zahl der Wohnungen bei Einfamilienhäuser auf 2 Wohneinheiten, bei Doppelhäuser auf 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.

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

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen (Si) sind von allen Sichthindernissen über o.80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hoch- stämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese im Bereich bis zu 2.50 m über Oberkante Fahrbahn keine Sichtbehinderung darstellen.

## 7. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

Die Hofzufahrten sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan dargestellt. Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen kann im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden.

## 8. PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG § 9 (1) 25 a und b BauGB

### 8.1 Erhaltung und Anpflanzung von Solitärbäumen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Einzelbäumen ist ein entsprechender Ersatz gemäß Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemäß der Planeinzeichnungen sind Bäume entsprechend den Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2 anzupflanzen. Die Pflanzung hat bis zu der auf den Einzug folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Nadelbäume als hochwachsende Gehölze oder als Hecken sind nicht zugelassen.

### 8.2 Erhalt, weitere Entwicklung und Schutz der Streuobstwiesen (öffentliche Grünfläche)

Die im Plan als öffentliches Grün gekennzeichnete Fläche ist als Wiese zu nutzen, ohne Düngung und ohne Einsatz von Pestiziden. Die Pflanzung der Streuobstbäume hat in Anzahl und Lage gemäß dem Eintrag im Lageplan zu erfolgen.

### 8.3 Private Grünflächen mit besonderen grünordnerischen Festsetzungen zur Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild

- Die Vorgärten sind so offen zu gestalten, daß sie nicht abschirmend wirken. Es sind nur Pflanzen der beiliegenden Pflanzliste zugelassen. Nadelgehölze wie z.B. Thuja sind als Einfriedigung nicht zugelassen.

- Bei Hecken an den Grundstücksgrenzen dürfen max. 30% der Grundstückslinie bepflanzt werden. Ein Riegeleffekt ist zu vermeiden und nicht zugelassen. Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche sind nur einheimische Strauch- und Baumarten gemäß Pflanzliste zugelassen.

- Einfriedungen (Zäune aller Art) entlang des Hopfenwegs sind 1,50 m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen; davor sind Strauch- und Staudenpflanzungen in lockerer Form anzulegen.

#### 8.4 Grundstückszufahrten, Hofflächen

Sämtliche Hof- und Garagenzufahrten einschließlich der Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen. Es sind folgende Beläge hierfür geeignet:

- Schotterrasen
- wassergebundene Decke aus Brechsand
- Rasenpflaster (Fugenbreite mindestens 2 cm!)
- Rasengittersteine

#### 9. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Festsetzung der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit 404.00 Meter über NormalNull Meereshöhe festgesetzt. Die Höhenlage der Garagen richtet sich hiervon abweichend nach der Höhenlage der Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich. Diese ist niveaugleich mit der Straße anzulegen.

### **C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 73 (1) 1 LBO

1.1. Die Dächer sind mit einem symmetrischen Satteldach auszuführen (siehe Anlage). Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Sofern die Dachneigung von Garagen, Nebengebäuden und Dachgauben nicht dem Hauptdach angepaßt werden kann, beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 30 Grad.

1.2. Dachvorsprünge sind an der Traufe mit mindestens 60 cm Überstand, am Giebel mit mindestens 30 cm, bei Nebenanlagen mit mindestens 25 cm auszubilden. Dachvorsprünge bis höchstens 1.0 m können als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

1.3. Dachaufbauten und Zwerchgiebel (siehe Anlage )

Dachaufbauten sind in Form von Giebel-, Dreiecks- oder Schleppgauben zugelassen. Die Breite von Dachgauben ist an der Dachdurchdringung auf 1.5 m begrenzt. Die Höhe von Dachgauben im Bereich des Gaubenfensters darf höchstens 1.50 m betragen, gemessen von der Dachdurchdringung bis Oberkante Dachhaut der Gaupe. Bei Einfamilienhäuser sind pro Dachseite höchstens 2 Dachgauben zugelassen; bei Doppelhäuser höchstens 4 Dachgauben bezogen auf die gemeinsame Dachseite. Es ist ein Mindestabstand untereinander von 1 m, vom seitlichen Dachrand 2.5 m und vom First 1.75 m einzuhalten.

Zwerchgiebel sind im Bereich der Gebäudemitte bis zu einer Breite von höchstens 6.50 m zugelassen.

1.4. Die Dächer und Dachgauben sind einheitlich mit braun oder braunroten 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.

1.6 Doppelhäuser sind in Form, Materialwahl, Putzstruktur und Farbe einheitlich zu gestalten. Die Ausführung von Fenster und Aussentüren sind in Größe, Material und Farbe einschließlich der Einteilung von gegebenenfalls verwendeten Sprossenteilungen einheitlich aufeinander abgestimmt auszuführen.

## 2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 73 (1) 5 LBO

### 2.1. Einfriedungen

Sofern Grundstücke eingefriedet werden sollen, sind nur offene Einzäunungen aus Spanndrähten mit Holzpfosten oder senkrecht angeordnete Holzlattenzäune im Naturholzfarbton bis zu einer Höhe von max. 0.80 m zugelassen. Der notwendige Hausvorbereich zwischen Garage, Stellplatz und der Erschließungsstraße darf nicht eingefriedet oder abgeschränkt werden.

### 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.

2.3. Abgrabungen vor Kellerfenster sind nicht zugelassen. Aufschüttungen von Terrassen sind großflächig im angrenzenden Grundstück zu verziehen; die Übergänge sind weich auszuformen.

## 3. GEBÄUDEHÖHEN § 73 (1) 7 LBO

Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Außenwandhöhe, Firsthöhe und die Dachneigung bestimmt.

Die Außenwandhöhe "AWH" ist die Höhe zwischen der Oberkante der festgelegten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe "FH" ist die Höhe zwischen der Oberkante der festgelegten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante Firstziegel (siehe Anlage).



## **D. HINWEISE**

### **1. IMMISSIONEN infolge Landwirtschaft und Gewerbe**

Der Geltungsbereich beinhaltet ein "Allgemeines Wohngebiet" innerhalb einem Umfeld dörflich gemischter Nutzung. Aus diesem Grund ist auf die Unterbringung benachbarter Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben und auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Es wird ausdrücklich auf die zu erduldenen nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. durch den Betrieb von Hopfenbe- und Verarbeitungsanlagen, von Heubelüftern, sowie durch das Ausbringen von Gülle und das Versprühen von Pflanzenschutzmittel.

### **2. IMMISSION infolge Ortsdurchfahrt L 334**

Das Baugebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der Ortsdurchfahrt der Landstraße von Kressbronn nach Langenargen. Es wird darauf hingewiesen, daß sich weder die Straßenbauverwaltung noch die Gemeinde betreffend der neuen Wohnhäuser an den Kosten von gegebenenfalls erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen beteiligt.

Auf Grund der Lage des Planungsgebiets neben der L 334 muß mit Bodenbelastungen durch den KFZ-Verkehr gerechnet werden. Um die Gesundheit der künftigen Bewohner nicht zu gefährden, wird dem Erwerber empfohlen, eine entsprechende Bodenuntersuchung anfertigen zu lassen.

### **3. KARTENGRUNDLAGE UND 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.

### **4. GESTALTUNGSHILFEN**

Es wird auf die vom Landratsamt Bodenseekreis herausgegebene Gestaltungsfibel hingewiesen. Diese Fibel beinhaltet wichtige Gestaltungshinweise für das Bauen im ländlichen Raum des Bodenseekreises.

Um möglichst viel Erdaushub auf dem Grundstück zu belassen wird empfohlen, auf der Gartenseite zur öffentlichen Grünfläche hin überschüssiges Aushubmaterial in landschaftsgerechter Geländemodulation abzulagern.

### **5. BELANGE DES BODENSCHUTZES**

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6

BodSchG). In beiliegenden Merkblättern sind die wichtigsten Bodenschutzbelange erläutert. Sie sollten dringend als Bestandteil der Baugenehmigungen aufgenommen werden. Den Bauherren ist jeweils eine Kopie des Merkblatts "Bodenschutz bei Bauarbeiten" auszuhändigen.

Um ungenehmigten Auffüllungen im Außenbereich vorzubeugen, ist die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe so anzusetzen, daß möglichst wenig überschüssiger Erdaushub anfällt und dieser innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden kann. Möglichkeiten für die Entsorgung bzw. Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub sind vor Baubeginn aufzuzeigen.

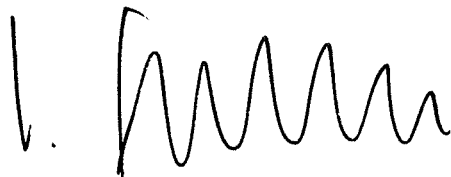
Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind nur wasserdurchlässige Beläge zuzulassen. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (Gartenwege, Stellplätze u.ä.) ist soweit als möglich zu verzichten.

Aufgestellt vom Planfertiger:

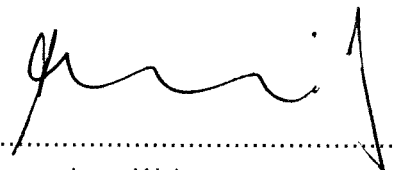
Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 11. September 1995

Kressbronn am 11. September 1995



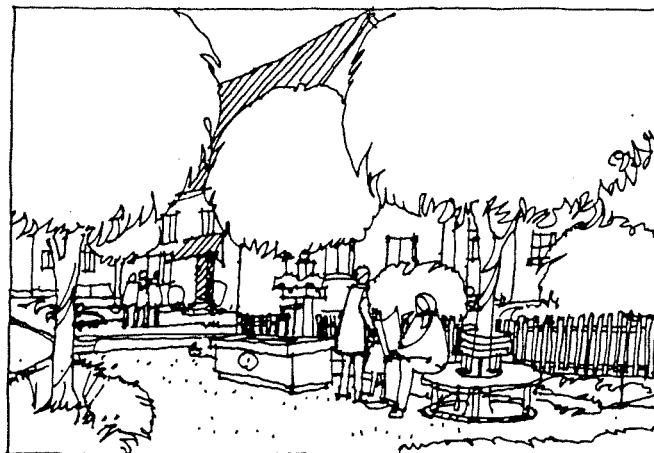
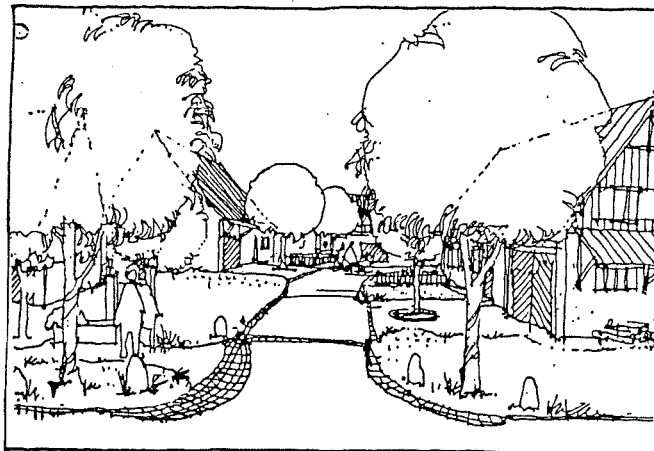
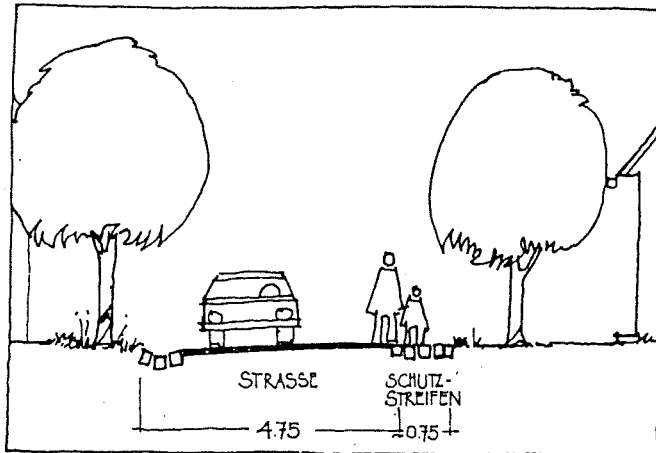
.....  
Dipl.-Ing. Fakler  
Architekturbüro Fakler-Binder



.....  
Bürgermeister Weiss  
Gemeinde Kressbronn

# ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

## Strassenraumprofil

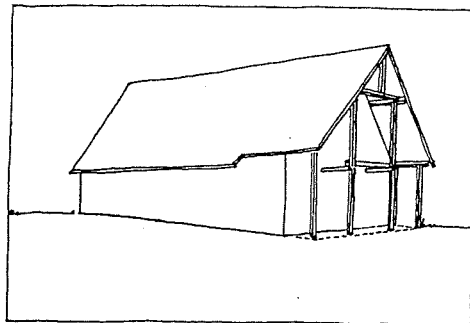


# ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

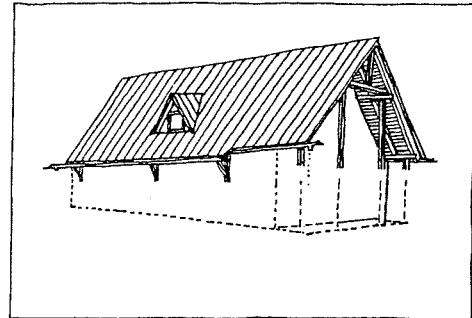
## Dachaufbauten / Dachvorsprünge

### Gebäude- und Freiflächenplanung auf dem Lande

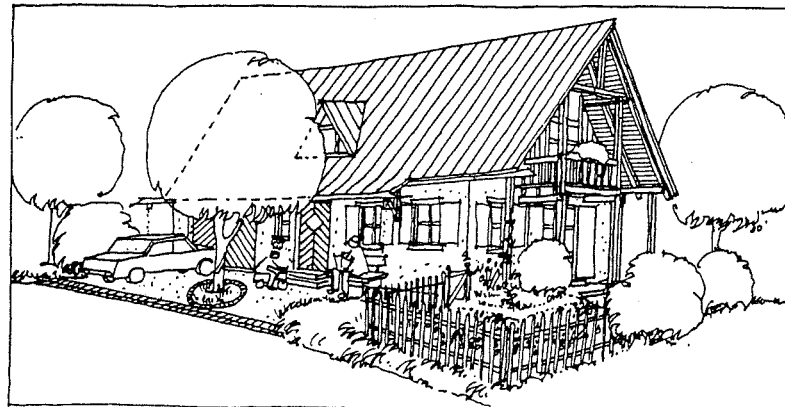
Bei einem Haus sollten die Teile vom Ganzen her bestimmt und nicht das Ganze eine Summe unterschiedlicher Einzelteile sein.



Gebäudeform

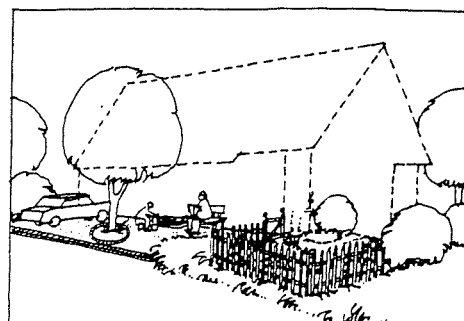
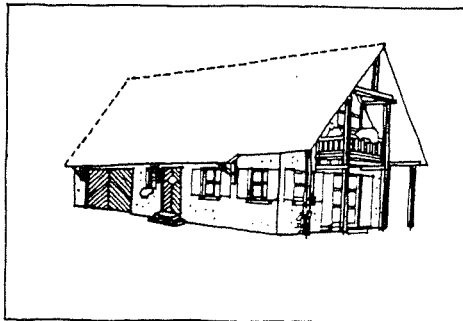


Dach



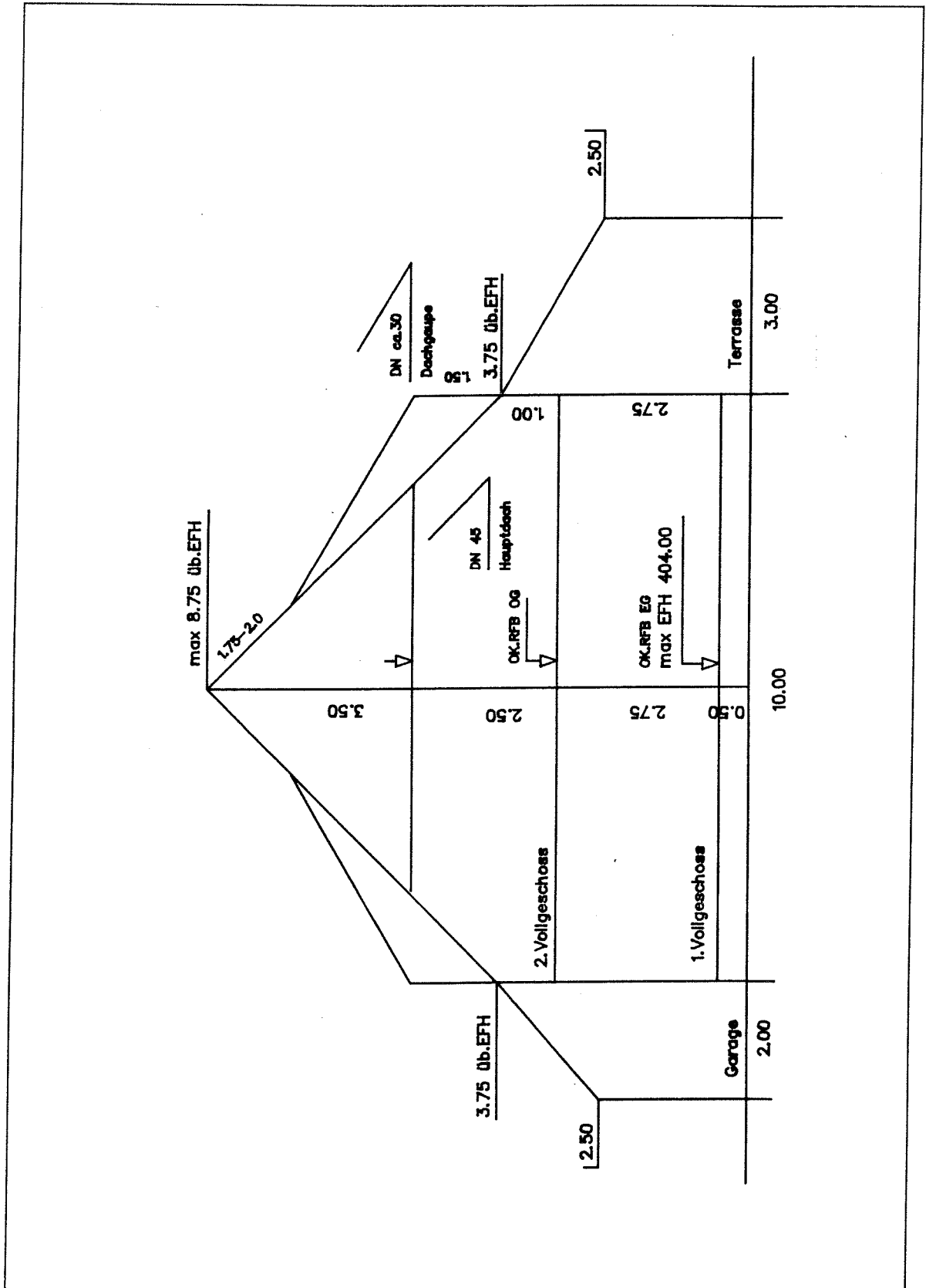
Fassade

Freifläche



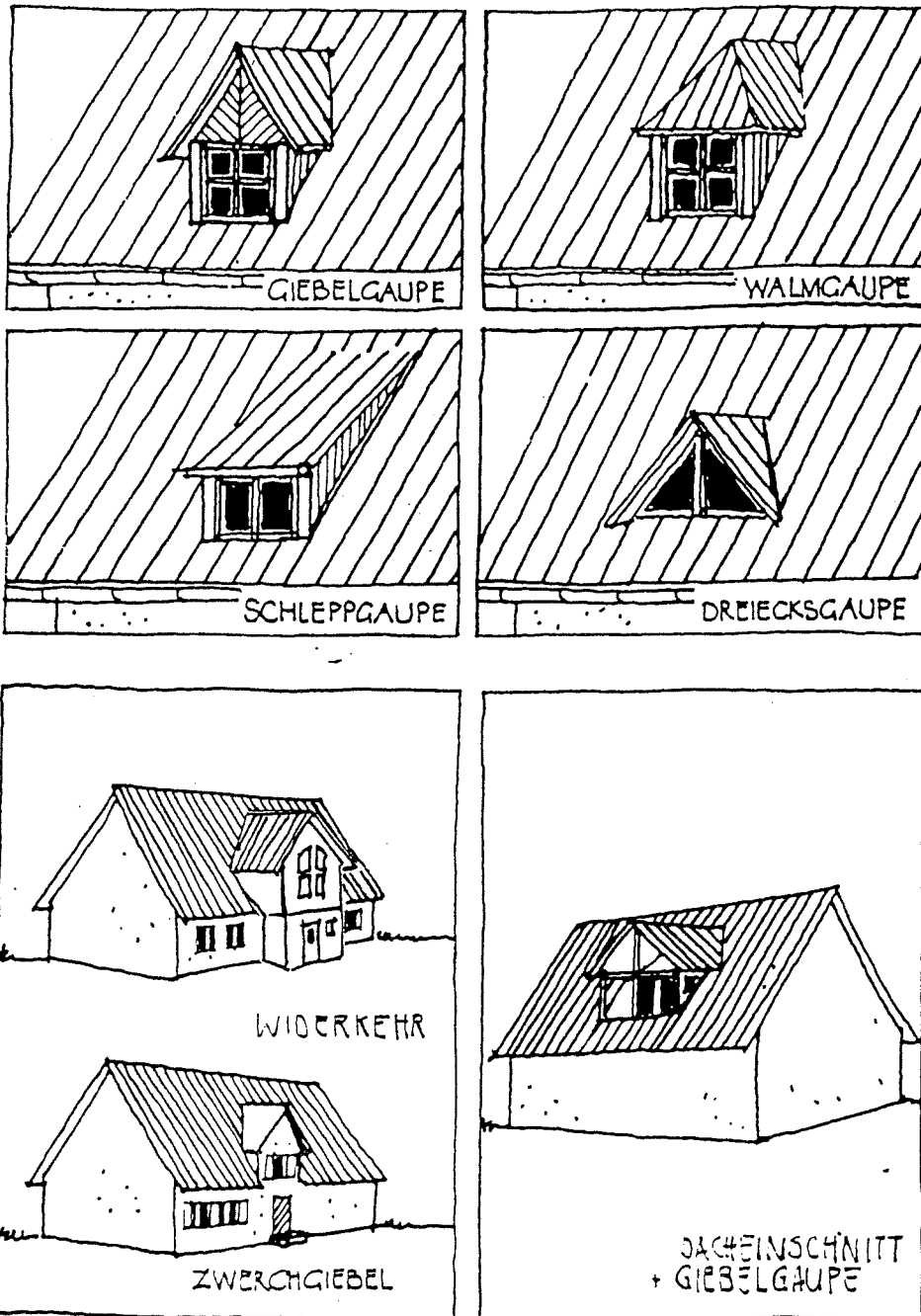
# ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

## Gebäudeschnitt / Höhenlage



# ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

## DEFINITION VON DACHAUFBAUTEN gem. Innenministerium 5-627/248



- Dachaufbauten im Sinne dieses Bebauungsplans sind Bauteile, die die Dachhaut durchdringen und allseitig von dieser umschlossen bleiben, wie z. B. : Giebel-, Walm- Schlepp- und Dreiecksgauben.

- Demnach sind Widerkehre und Zwerchgiebel, die die Dachhaut durchdringen, jedoch nicht von dieser allseitig umschlossen werden, eigenständige Gebäudeteile, da diese in aller Regel auch nicht auf der Dachkonstruktion statisch aufsitzen.

# ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

## PFLANZLISTE:

### 1. OBSTHOCHSTÄMME

Die Standorte der Bäume auf Privatgrundstücken können bis zu max. 3 m in Anpassung an die Grundstückszufahrten bei gleichbleibender Anzahl der Bäume verändert werden. Sie sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Streuobst in bewährten Lokalsorten sowie:

Biesterfelder Reinette	Schweizer Wasserbirne
Brettacher	Schwäb. Wasserbirne
Jakob Fischer (Oberländer)	Oberösterr. Weinbirne
Kickacher (Ravensburger)	Hauszwetschge
Martens Gravensteiner	Bodenseeschüttler
Maunzen	
Rheinischer Bohnapfel	Walnußveredlungen

#### HINWEIS:

Mindestpflanzgrößen Hochstämmme 2-jährige Veredlung

### 2. LAUBBÄUME

Die Standorte der Bäume auf Privatgrundstücken können bis zu max. 3 m in Anpassung an die Grundstückszufahrten bei gleichbleibender Anzahl der Bäume verändert werden.

Walnußbaum	Spitzahorn
Bergahorn	Feldahorn
Hainbuche	Kastanie
Sommerlinde	Vogelbeere
Vogelkirsche	

### 3. HECKEN UND STRÄUCHER

#### 3.1 Heckenpflanzen, freiwachsend:

Feldahorn	Sauerdorn	Weißbuche
Felsenmispel	Weißdorn	Maiblumenstrauch
Rainweide	Mahonie	Fünffingerstrauch
Feuerdorn	Johannisbeere	Spierstrauch
Schneebeere		

#### 3.2 Feld- und Heckengehölze

Clematis vitalba	gemeine Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera periclymenum  
Lonicera xylosteum  
Prunus padus  
Prunus spinosa  
Rhamnus frangula  
Ribes alpinum  
Rosa canina  
Rubus fruticosus  
Salix in Arten  
Sambucus nigra  
Viburnum in Arten

roter Hartriegel  
Haselstrauch  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Rainweide  
Waldheckenkirsche  
Gem. Heckenkirsche  
Traubenkirsche  
Schlehe  
Faulbaum  
Bergjohannisbeere  
Hundsrose  
Brombeere  
Weiden  
Holunder  
Schneeball

**HINWEIS:**

Mindestpflanzgrößen für Heister  
Mindestpflanzgrößen für Sträucher

150/200 cm Höhe  
60/100 cm Höhe

**3.3 Ziergehölze:**

Amelanchier lamarckii  
Buddleia in Arten  
Berberis in Arten  
Deutzia in Arten  
Forsythia in Arten  
Kolkwitzia amabilis  
Malus in Arten  
Philadelphus in Arten  
Pinus mugo mughus  
Potentilla in Arten  
Prunus in Arten  
Pyracantha in Arten  
Wild-, Park- u. Strauchrosen  
Spiraea in Arten  
Symphoricarpos in Arten  
Syringa in Arten  
Weigela in Arten

gemeine Felsenbirne  
Schmetterlingsstrauch  
Sauerdorn  
Deutzie  
Forsythie  
Kolkwitzie  
Zierapfel  
Pfeifenstrauch  
Krummholzkiefer  
Fünffingerstrauch  
Zierkirsche  
Feuerdorn  
in Arten und Sorten  
Spierstrauch  
Schneebeere  
Flieder  
Weigelie

**HINWEIS:**

Mindestpflanzgrößen für Heister  
Mindestpflanzgrößen für Sträucher

150/200 cm Höhe  
60/100 cm Höhe



# BEBAUUNGSPLAN

## "GOHREN - MITTE" 752

### GEMEINDE KRESSBRONN

### BODENSEEKRIS

FAKLER - BINDER Dipl.-Ing. (TU)  
Freie Architekten + Planer SRL  
Bodanstrasse 14 Telefon 07543/96070 Fax 6124  
88079 KRESSBRONN AM BODENSEE

Fa	11.09.95	8
BEARB.	DATUM	ZCHG.NR.

LAGEPLAN vom 11. September 1995

Masstab 1 : 500

PLAN-NR. 6  
Proj.-Nr. 91.05.7

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	gem. § 2 Abs.1 BauGB	12.10.94
	Ortsübliche Bekanntmachung	am 27.10.94
<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b>	gem. § 3 Abs.1 BauGB	24.10.94
<b>AUSLEGUNGSBESCHLUSS</b>		am 12.04.95
<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b>	gem. § 3 Abs.2 BauGB	08.05.95 - 08.06.95
	Ortsübliche Bekanntmachung	am 20.04.95
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b>	gem. § 10 BauGB i.V. § 4 GO	am 20.09.95

Kressbronn am 27.09.1995



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

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

**BESTÄTIGUNG** gem. § 11 Abs.3 BauGB  
durch Landratsamt Bodenseekreis

**AUSGEFERTIGT**  
Kressbronn am 8. Feb. 1996



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

**INKRAFTTRETUNG** gem. § 12 BauGB  
durch Bekanntmachung

Kressbronn am 7.3.96

am 7.3.96  
vom 7.3.96

.....  
Bürgermeister

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

Kressbronn am .....

.....  
Bürgermeister

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

**GRZ 0.5** GRUNDFLÄCHENZAHL

**GFZ 0.6** GESCHOSSFLÄCHENZAHL

**EFH 404** ERDGESCHOSS-ROHFUSS-  
BODENHOHE Qb.NORMAL NULL

**AWH max.  
< 3.75m** AUSSENWANDHOHE MAX.OBER  
ERDGESCHOSSHOHE, EFH

**FH max.  
< 8.75m** FIRSHOHE MAX.OBER  
ERDGESCHOSSHOHE EFH

## BAUWEISE

**ED** EINZEL- u. DOPPELHAUS

**SD/45** SATTELDACH 45 GRAD

**BAUGRENZE**

## VERKEHRSFLÄCHEN

**OFFENTLICHE STRASSE  
GEH-RADWEG**

**HOFFLÄCHE  
PRIVATE ERSCHLIESSUNG**

## VER- und ENTSORGUNGSLEITUNGEN

**OBERIRDISCHE LEITUNG  
UNTERIRDISCHE LEITUNG**

**KS  
EM** KANALSCHACHT  
ELEKTROMAST EVS

**⊗** LICHTMAST  
HYDRANT  
EINLAUFSCACHT

## SCHUTZ- PFLEGE und ENTWICKLUNG der LANDSCHAFT

**ERHALT  
BAUM BESTAND  
LAUB- NADELBAUM**

**ERHALT  
BAUM BESTAND  
OBSTBAUM**

**PFLANZGEBOT  
OBSTBAUM HOCHSTAMM  
SIEHE PFLANZLISTE Nr.1**

**PFLANZGEBOT  
LAUBBAUM  
SIEHE PFLANZLISTE Nr.2**

## GRÜNFLÄCHEN

**PRIVATE GRÜNFLÄCHE**

**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**

## SONSTIGE PLANZEICHEN

**ZUFAHRSTVERBOT**

**FLÄCHE VON BEBAUUNG FREIHALTEN**

**ORDNUNGSZAHL GEBÄUDE PLANUNG**

**GEBÄUDE und HAUS-  
NUMMER BESTAND**

**MASSANGABE  
BAUFENSTER**

**HAUPTFIRSTRICHTUNG**

**SICHTDREIECK (S)**

**GRUNDSTÜCKSGRENZE VORSCHLAG**

**5233** FLURSTÜCKS-NUMMER

**GRENZE des RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHS**

**Go** NEBENANLAGEN  
z.B. Garage