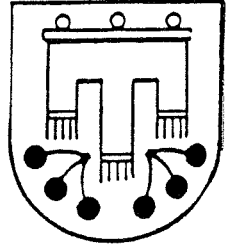
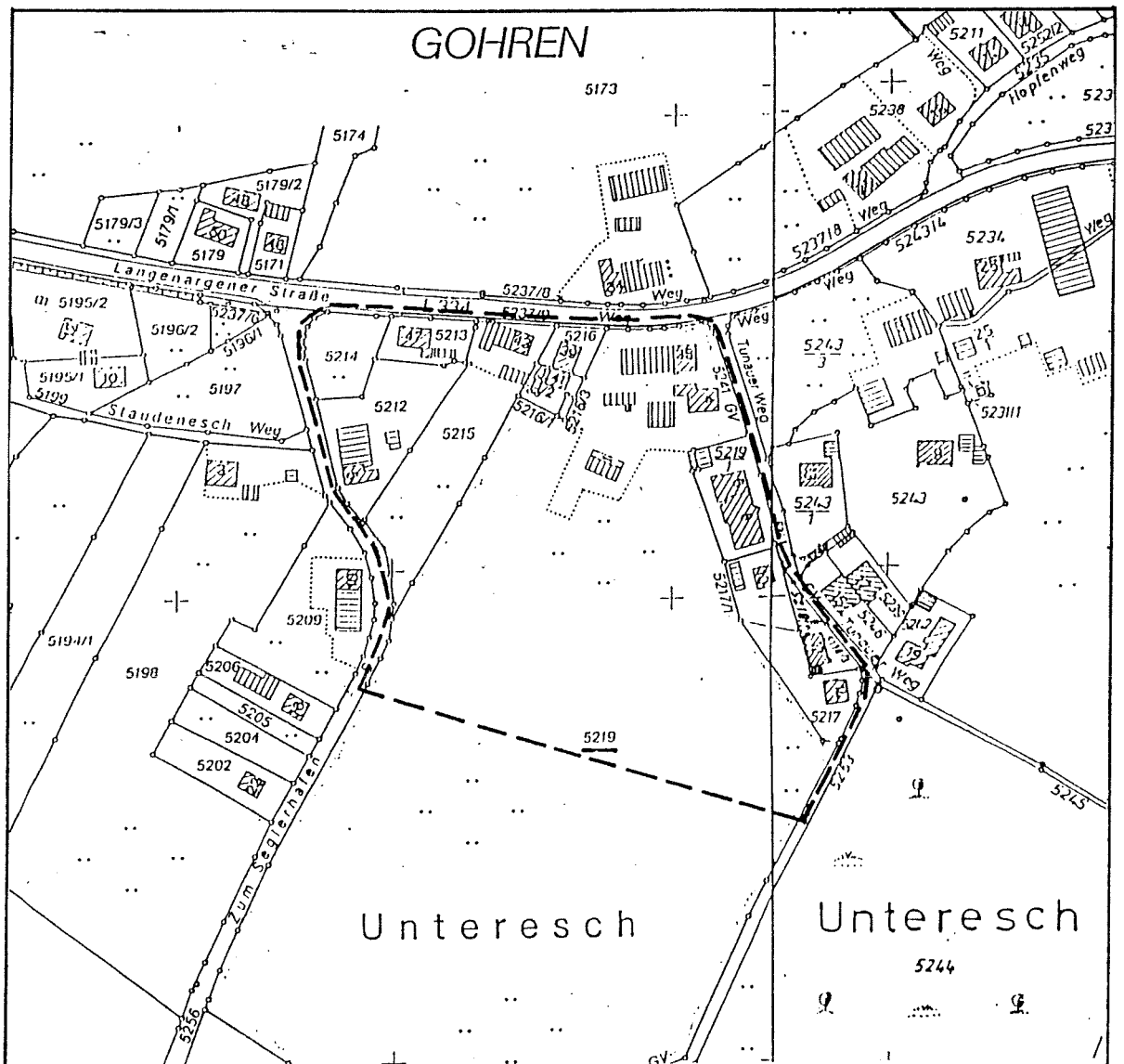


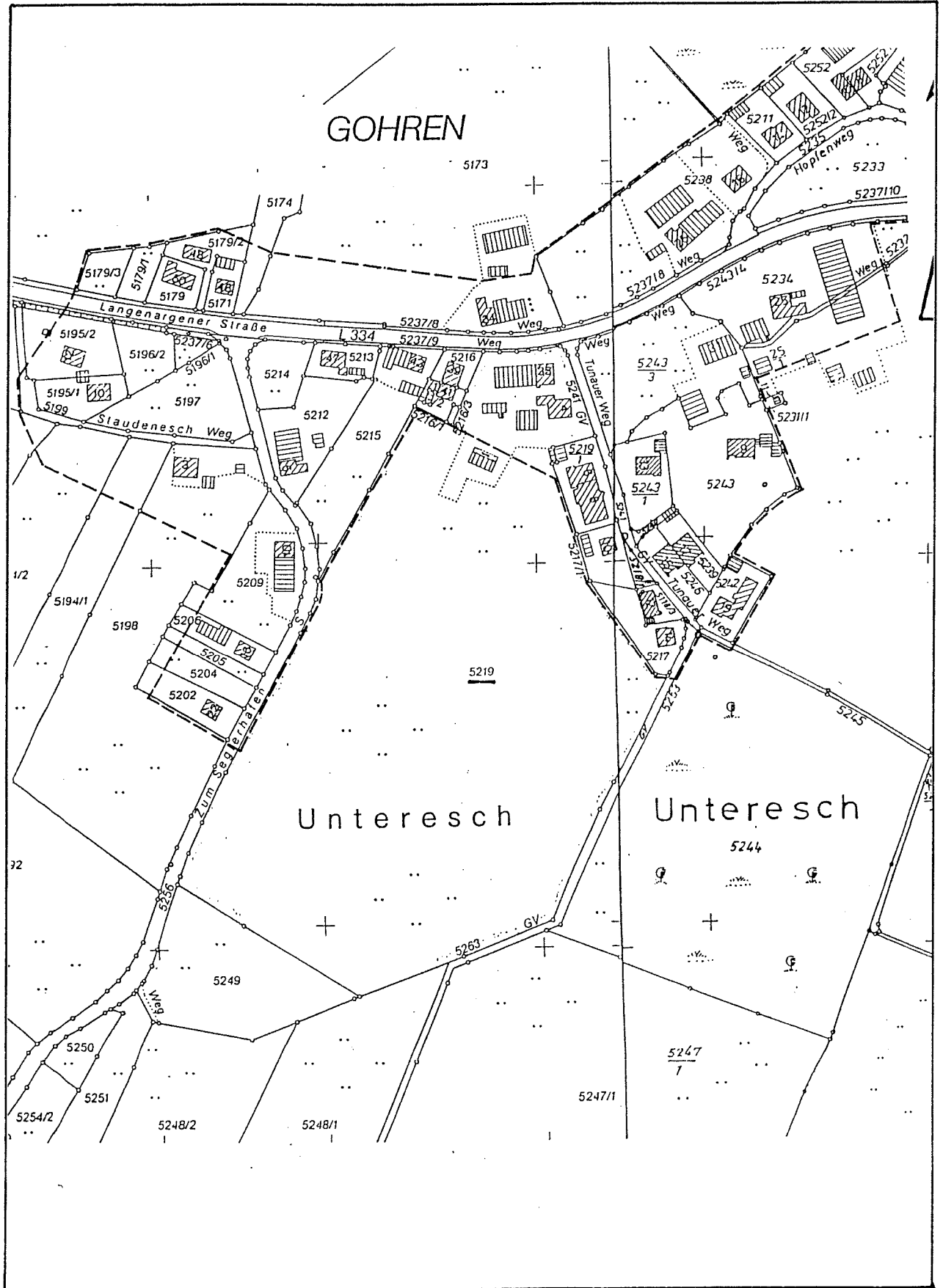
GDE. KRESSBRONN AM BODENSEE
BODENSEEKREIS



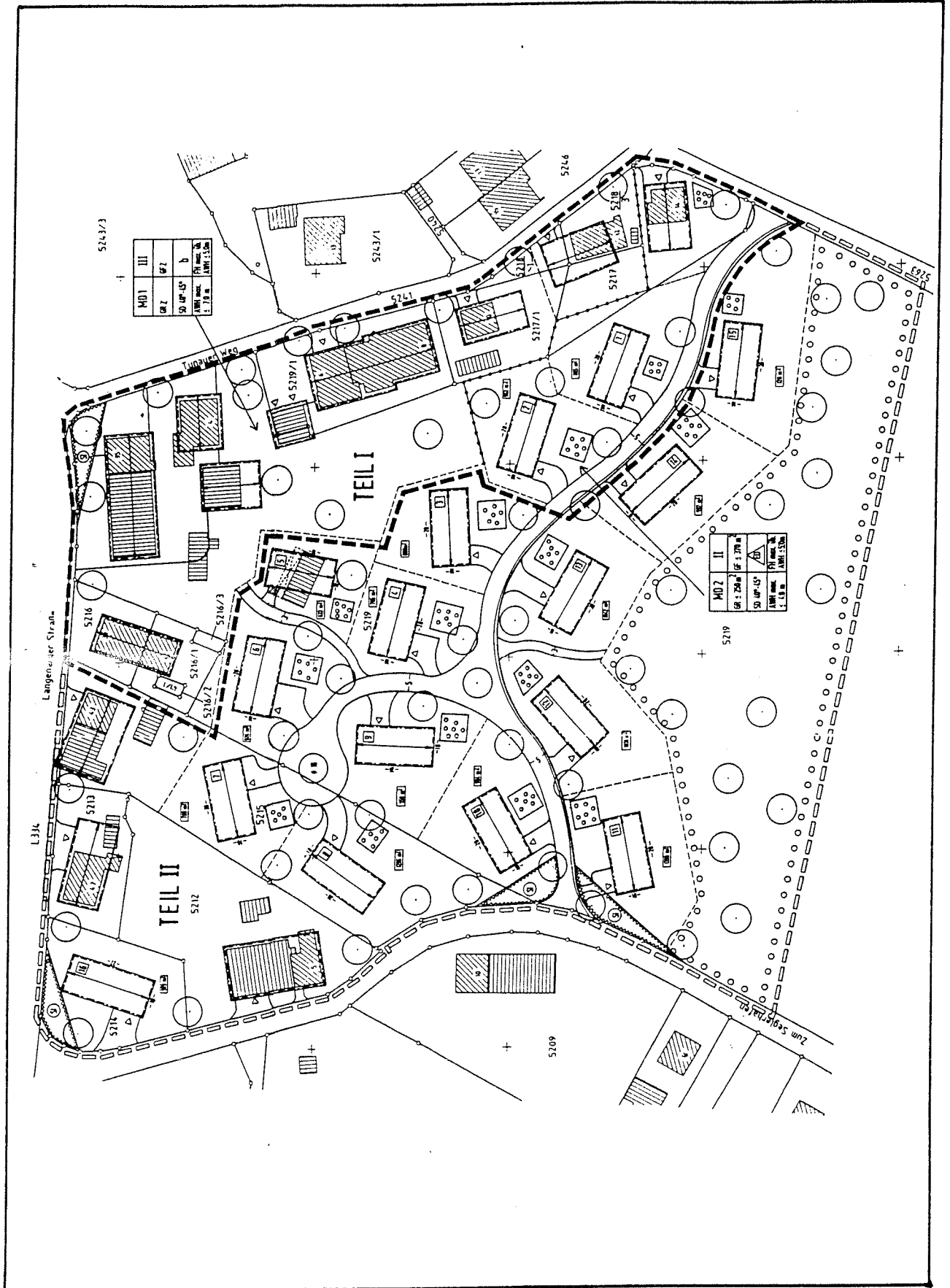
BEBAUUNGSPLAN
GOHREN-UNTERESCH



MASSTABSLOSE VERKLEINERUNG DER GRENZEN DER ABRUNDUNGSSATZUNG



MASSTABSLOSE VERKLEINERUNG DES BEBAUUNGSPLANS



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan **GOHREN - UNTERESCH** 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.

Eine bauliche Erweiterung im nördlichen Bereich zwischen Ortsdurchfahrt L 334 und der Bahnlinie sind infolge der Lärmemissionen von Bahn und Straße qualitativ sehr gering.

Am östlichen Ortsrand im Bereich Mittelesch ist das Ortsbild auf Grund der gut einsehbaren Ortsrandlage sehr empfindsam. Der Ortsrand findet hier durch das große quergestellte Ökonomiegebäude auf Flurstück Nr. 5234 einen markanten Abschluß. Eine in diesem Bereich vorgelagerte Neubebauung, die heutzutage meist als Einfamilienhaus konzipiert ist, müßte mit größter Sorgfalt geplant werden.

Eine Erweiterung im südlichen Ortsteil "Unteresch" erscheint vom Ortsbild her vertretbar, da entlang der nach Süden ausfallenden Straßen "Zum Seglerhafen" und dem "Tunauer Weg" bereits eine einzellige Bebauung weit vor die Ortsgrenzen vorgeschoben worden ist. Zwischen diesen baulichen Ausuferungen ergibt sich eine Fläche, die dem Ortsteil eine ausgewogene Abrundung erteilen würde. Darüberhinaus ist die Wohnqualität hinsichtlich der Südlage und der geringen Lärmbelastung der Ortsdurchfahrt optimal.

Im westlichen Bereich "Staudenesch" ist eine größere bauliche Erweiterung über den im Flächennutzungsplan hinaus ausgewiesenen Bereich wegen des angrenzenden Landschaftschutzgebietes "Argenau" kaum gegeben.

Um die bauliche Entwicklung zu sichern wurde über den Teilort Gohren im Jahre 1983 eine Abrundungssatzung (rechtskräftig mit Datum vom 17.Mai 1983) am erlassen, die restriktiv lediglich kleine Teilflächen unmittelbar am Ortsrand miterfasste. Im nördlichen Bereich an der Bahnlinie besteht ein aus dem Jahre 1975 erstellter Bebauungsplan, der jedoch nie bis zur Rechtskraft weiterentwickelt worden ist. Bauliche Erweiterungen innerhalb der Abrundungssatzung finden somit im Innenbereich um die bestehenden Hofstellen herum statt. Da die Hofstellen in aller Regel sehr beengt sind, ist eine entsprechende Nachfrage zur Bebauung dieser Flächen meist nicht gegeben und auch nicht sinnvoll. Somit ist festzustellen, daß das Bauen in Gohren sehr erschwert ist, und insbesondere weichende Erben nur wenig Möglichkeit haben, im Bereich der heimatlichen Hofstelle sich anzusiedeln. Gerade dies sollte jedoch unter soziologischen Gesichtspunkten ermöglicht werden, um den Zusammenhalt einer bäuerlichen Großfamilie zu gewährleisten.

Nachdem nun erneut ein Bauwunsch nach zwei Wohngebäuden für weichende Erben im Bereich "Unteresch" bei der Verwaltung vorliegt, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13. November 1991 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen mit der Begründung, die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete und ortsbildgerechte Entwicklung zu gewährleisten und die Erschließung insbesondere der Abwasserbeseitigung zu sichern. In diesem Bereich ist eine Entwässerung im Freispiegel nur eingeschränkt möglich. In der Vergangenheit sind immer wieder Aufstauungen infolge unzureichendem Gefälle aufgetreten.

Weiterhin ist es Planungsziel der Gemeinde als auch im Sinne des Teilortes, die Weiterentwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken, nichtzuletzt wegen möglicher Nutzungskonflikte zwischen der Landwirtschaft und dem Wohnen. Die Gefahr einer Überfremdung ist auf Grund der Nähe zum übergeordneten Erholungsgebiet Sport- und Freizeithafen "Baggersee" und dem Campingplatz "Gohren" mehr als offensichtlich. Es besteht 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.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser Grundsatz ist eingehalten worden, nachdem der räumliche Geltungsbereich für den Teilbereich I unwesentlich am südlichen Dorfrand für eine maßvolle Eigenentwicklung erweitert worden ist. Bei einer weiteren abschnittswisen Entwicklung im Teilbereich II ist der Flächennutzungsplan in einem Änderungsverfahren fortzuschreiben. 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, nachdem die bebaubaren Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde stehen und mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften diese besondere Zielsetzung nicht abgesichert werden kann. Die Zweckbindung an eine Eigennutzung wird in einem privat-rechtlichen Vertrag auf 10 Jahre auch gegenüber einem eventuellen Rechtsnachfolger festgeschrieben. Die Ausweisung von Grundstücken zur Bebauung orientiert sich ausschließlich am eigenen Bedarf.

Nachdem im Augenblick keine weiteren Bauabsichten bekannt sind, ist es angebracht, den Bebauungsplan in zwei Teile abzugrenzen. Dies gewährleistet, daß nicht mehr als augenblicklich erforderlich an Bauland ausgewiesen wird und zum anderen eine künftige Baulanderweiterung bereits im Vorfeld in seinem Gesamtzusammenhang und seinen damit verbundenen Auswirkungen beurteilt werden kann.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Teil I und den Teil II umfaßt einen Bereich, innerhalb dem die Auswirkungen einer zukünftigen Bebauung gesehen werden müssen.

Er wurde wie folgt festgelegt:

Im Norden : Langenargenerstraße L 334

Im Osten : Tunauer Weg und Weg Flst.Nr. 5263

Im Süden : Gedachte Linie Ost-West in Höhe von Flst. Nr. 5204/5205

Im Westen : Straße "Zum Seglerhafen" Flst.Nr. 5256

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung ist entsprechend zu ändern.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches I umfaßt etwa 1/3 des Gesamtbereiches und ist in seinen Grenzen dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

4. 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 vorhanden in ausreichender Anzahl vorhanden.

Der Ort ist ringsherum 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 Struktur ist nicht wahrnehmbar. Die Entwicklung des Ortes erfolgte wohl zunächst entlang der Ortsdurchfahrt von Kressbronn nach Langenargen.

Die Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils einschließlich der Höfe läßt sich an den folgenden Daten ablesen:

1838 ... Einwohner
 1915 ... Einwohner
 1987 ... Einwohner (davon 39 über 65 Jahre)

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine lockere maximal 2-geschossige Bauweise vor, die in anscheinend ungeordneter Form ausgewiesen wurde. 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 wurde eine besondere Bauweise festgesetzt, die auf vorgenannte Merkmale Rücksicht nimmt. Es ist anzustreben, Garagen und Nebengebäude unter dasselbe Dach zu planen. Die großzügig ausgewiesenen Baufenster ermöglichen diese Zielsetzung.

Die am Ortsrand ausgewiesenen Baufenster Nr. 11-15 sind zur offenen Landschaft hin traufständig angeordnet. Dies begünstigt städtebaulich das äußere Erscheinungsbild.

Die bisherige Einbindung des Ortsteiles in die freie Landschaft wird durch die zusätzliche Baumöglichkeit in diesem Bereich nicht beeinträchtigt, da die bisherige landwirtschaftliche, durch den Streuobstanbau geprägte Struktur erhalten bleibt. Im Interesse eines gerechten Ausgleichs von landwirtschaftlicher und baulicher Nutzung wird ein 20 m tiefer Pflanzstreifen als Abstandsfläche zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt. Anstelle einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher wird aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes auch eine Bepflanzung der Abstandsfläche mit hochwachsenden Streuobstsorten angestrebt.

6. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die äußere verkehrsmäßige Erschließung erfolgt im 1. Teilabschnitt über den Tunauer Weg, der für den Zuwachs von nur 2 Einzelbauvorhaben ausreichend ausgebaut ist. Für die weitere Entwicklung ist eine 2. Anbindung an die Straße "Zum Seglerhafen" vorgesehen. Damit ist das Baugebiet ausreichend erschlossen.

Die innere Erschließung bzw. die Anordnung der Gebäude ist so gehalten, daß eine landwirtschaftliche Zufahrt von der Hofstelle Nr. 35 in die im Süden liegende landwirtschaftlich genutzte Fläche gewährleistet ist.

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde Kressbronn.

Der Anschluß der ausgewiesenen Bebauung an die öffentliche Kanalisation ist gewährleistet, wobei die Einleitung in den bestehenden Kanal im Tunauer Weg infolge mangelnder Höhenlage im Freispiegel unzureichend ist. Die Gebäude sollten daher in westliche Richtung in die Straße "Zum Seglerhafen" hin entwässert werden. Dieser neue Kanalabschnitt könnte zusätzlich als Entlastungskanal für die Entwässerung des Campingplatzes dienen.

7. AUSSCHLUSS DER MASSENTIERHALTUNG

Der Ausschluß der Massentierhaltung von Schweinen und Federvieh wird mit der dadurch verbundenen ganzjährigen Lärm- und Geruchsbelästigung begründet, deren Ausmaß die üblichen in einem Dorfgebiet zu erwartenden Werte übertreffen. Solche Einrichtungen sind als privilegierte Betriebe im Außenbereich anzusiedeln.

8. PLANUNGSSTATISTIK

Anmerkung : Die Statistik bezieht sich auf den Gesamtbereich der Teile 1 und 2 !

| | | | |
|-----------------------------------|------------|----|-------|
| - Bebaute Fläche Bestand | ca. 11.797 | m2 | 35 % |
| - Zu bebauende Fläche Neuplanung | ca. 13.688 | m2 | 40 % |
| - Private Grünflächen (Grünzäsur) | ca. 6.670 | m2 | 20 % |
| - Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 1.669 | m2 | 5 % |
| <hr/> | | | |
| - Fläche Geltungsbereich | ca. 33.824 | m2 | 100 % |
| - Anzahl neuer Gebäude | 15 Gebäude | | |

9. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung der neu ausgewiesenen Baugrundstücke in beiden Teilbereichen ergibt folgenden Betrag:

| | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|------------|-------|
| - Grunderwerb für Verkehrsflächen | 300 lfm x 100.- DM | 30.000 DM | 5 % |
| - Kanalisation | 300 lfm x 600.- DM | 180.000 DM | 31 % |
| - Wasser | 300 lfm x 300.- DM | 90.000 DM | 15 % |
| - Straßenausbau | 300 lfm x 900.- DM | 270.000 DM | 46 % |
| - Beleuchtung | 5 Laternen x 3.000.- DM | 15.000 DM | 3 % |
| <hr/> | | | |
| - Erschließungskosten insgesamt | | 585.000 DM | 100 % |

10. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

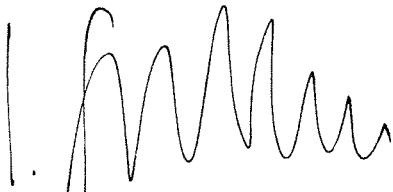
Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgen im Rahmen der Bauplatzzuweisung gemäß dem Bebauungsplanentwurf. Eine Umlegung nach § 45 BauGB ist nicht erforderlich, da eine Umlegung für die Bauplätze Nr. 1 - 15 auf privat-rechtlicher Basis erfolgt.

Aufgestellt vom Planfertiger:

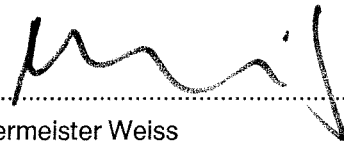
Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 14. Oktober 1993

Kressbronn am 14. Oktober 1993



.....
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

BEBAUUNGSPLAN " GOHREN - UNTERESCH"

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKRIS

A. RECHTSGRUNDLAGEN

| | |
|--|--|
| 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. vom 01.Juli 1987 |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. vom 27. Januar 1990 |
| 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Bad.-Württ. geändert | i.d.F. vom 28. November 1983 i.d.F. vom 01.April 1985 |
| 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. vom 18. Dezember 1990 |

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Dorfgebiet **MD** § 5 BauNVO

-Im Dorfgebiet **MD 1** sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 5 (2) 9 BauNVO nicht zulässig.

-Im Dorfgebiet **MD 1** sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

-Im Dorfgebiet **MD 2** sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 5 (2) 7 bis 9 BauNVO nicht zulässig.

-Im Dorfgebiet **MD 2** sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

-Im gesamten Dorfgebiet **MD 1** und **MD 2** ist gemäß § 1 (9) BauNVO die gewerbliche Massentierhaltung von Schweinen und Federvieh weder im Freien noch innerhalb von Gebäuden zugelassen.

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 Größe der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl, der Geschoßfläche bzw. Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen mittels einer Höchstgrenze von Außenwand- und Firsthöhen (siehe Anlage Blatt Nr. 1).

Alle größenmäßigen Angaben sind Höchstwerte .

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche 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.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

3.1. Im **MD 1** ist eine besondere Bauweise "**b**" festgesetzt mit seitlichem Grenzabstand, einer Gebäudelänge von maximal 35 m und einer maximalen Gebäudetiefe (Hausbreite am Giebel) von 12 m.

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

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

3.5. 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.

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

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

4.1. Garagen sind, sofern diese im Lageplan nicht eigens ausgewiesen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen und in das Hauptgebäude zu integrieren.

4.2. Abstellplätze für Boote, nicht zugelassene bzw. außer Betrieb gesetzte Wohnwagen und Mobilheime sind im gesamten Geltungsbereich ausserhalb von allseitig geschlossenen Gebäuden grundsätzlich nicht zugelassen.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN 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 hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese im Bereich bis zu 2.50 m über Oberkante Fahrbahn keine Sichtbehinderung darstellen.

Entlang der L 334 ist ein 5 m breiter Schutzstreifen von allen Anbauten und Neubauten freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und insbesondere für Garagen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

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

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

7.1 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 Liste 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.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten. (s. DIN 18.920 und RAS 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

Vorhandene Nadelgehölze sind längerfristig durch Laubbäume zu ersetzen.

7.2 Erhalt, weitere Entwicklung und Schutz der Streuobstwiesen (Grünzäsur)

Die im Plan als Grünzäsur gekennzeichneten Fläche ist als Wiese zu nutzen, ohne Düngung und den Einsatz von Pestiziden. Die Pflanzung der Streuobstbäume hat umgehend zu erfolgen (ein Baum pro angefangene 100 qm Grünfläche).

7.3 Private Grünflächen mit besonderen grünordnerischen Festsetzungen zur Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsgefüge

- Die Vorgärten sind so offen zu gestalten, daß sie nicht abschirmend wirken. Es sind Pflanzen der Liste Nr. 4 und Nr. 6 zu verwenden.

- Bei freiwachsenden Hecken und Kombinationen mit diesen dürfen max. 30% der Grundstückslinie bepflanzt werden. Ein Riegeeffekt wird dadurch vermieden.
- Die Einfriedungen sind 0,50 m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen; davor ist eine Staudenrabatte anzulegen.
- Die Pflanzung entlang der Grundstücksgrenze hat aus Gehölzen der Listen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 5 zu bestehen.
- Die privaten Gartenflächen sind naturnah zu pflegen, d.h. Verwendung von Kompost und Verzicht auf Pestizide.

Die natürliche Geländeform ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen am Gelände sind nicht zulässig. Dies gilt auch für die Gestaltung sogenannter "Feldherrenhügel".

Das Geländeniveau darf höchstens um 20 cm zum Angleichen verändert werden.

7.4 Vorhandene Gärten

Im Bereich der bestehenden Gärten sind bei natürlichem Abgang dorfgerichte Pflanzen gemäß der Liste Nr. 1 - Nr. 6 anzupflanzen.

7.5 Grundstückszufahrten, Hofflächen

Es sind folgende Beläge zulässig:

- Rasen
- Schotterrasen
- wassergebundene Decke
- Rasenpflaster (Fugenbreite mindestens 2 cm!)
- Rasengittersteine
- wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. ESCOO-VANOTON)

8. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlage richtet sich sofern im Lageplan keine Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH festgesetzt ist, nach der Höhenlage der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes. Diese wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. Die Höhenangaben im Lageplan sind im "Neuen System" ermittelt worden.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Die Dächer sind mit einem symmetrischen Satteldach auszuführen (siehe Anlage Blatt Nr.1). Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Sofern die Dachneigung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden nicht dem Hauptdach angepaßt werden kann, beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 20 Grad. Ausnahmen bei Garagen und Nebengebäuden in Form von Pultdächern, die an das Hauptgebäude angebaut sind, sind im zugelassen

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 (siehe Anlage Blatt Nr. 2).

1.3. Dachaufbauten und Zwerchgiebel (siehe Anlage Blatt Nr. 2)
Dachaufbauten sind in Form von Giebel- oder Schleppgauben zugelassen. Die Breite von Dachgauben ist bei Schleppgauben und bei Giebelgauben auf 2.5 m begrenzt. Die Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/3 der dazugehörenden Trauflänge betragen. Es ist ein Mindestabstand untereinander von 1 m, vom seitlichen Dachrand 2.5 m und vom First 1 m einzuhalten. Die Ansichtsfläche der Einzelgaube darf maximal 4.0 m² betragen, und die Ansichtshöhe bis OK Dachhaut bei Dreiecks- und Giebelgauben maximal 1.50 m und bei Schleppgauben maximal 1.75 m.
Zwerchgiebel sind im Bereich der Gebäudemitte mit einem Mindestabstand von der Gebäudeecke von 3.0 m anzuordnen. Die Breite ist auf höchstens 3.5 Meter begrenzt, und der Abstand zum First muss mind. 1.0 m betragen.

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. Diese können auch in Holzkonstruktion ausgeführt werden, sofern Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

1.6. Bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen wie z.B. Umspannstationen, sind mit einem Satteldach von 20-30 Grad auszuführen und mit Ziegel einzudecken. Die Farbgebung der Fassaden ist mit der Gemeinde abzustimmen.

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

2.1. Einfriedungen

Sofern Grundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege eingefriedet werden, sind nur Hecken und offene Einzäunungen bis zu einer Höhe von max. 0.80 m zugelassen. Der notwendige Hausvorbereich zwischen Garage, Stellplatz und der Erschließungsstraße darf nicht eingefriedet oder abgeschränkt werden. Nadelgehölze wie z.B. Thuja sind als Einfriedigung nicht zugelassen.

2.2. Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge

Aneinander angrenzende Garagenvorbereiche oder Stellplätze sind einheitlich zu gestalten. Eine Abtrennung ist nicht zugelassen, weder untereinander, noch zur öffentlichen Straße.

Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

2.3. Freiflächen

Auf den landwirtschaftlich aktiven Hofstellen ist die Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Gerätschaften zugelassen.

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 vorhandenem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe "FH" ist die Höhe zwischen der Oberkante der Außenwandhöhe AWH bis Oberkante Firstziegel (siehe Anlage 1).

D. HINWEISE

1. IMMISSIONEN infolge Landwirtschaft und Gewerbe

Der Geltungsbereich beinhaltet ein Dorfgebiet. Gemäß § 5 BauNVO dienen diese der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist 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

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. ABSTANDSFLÄCHEN UND PFLANZGEBOT

Mit Rücksicht auf die bestehende landwirtschaftliche Nutzung ist im Bebauungsplan eine Schutzzone mit Pflanzgebot festgesetzt. Trotz dieser Massnahme kann nicht ausgeschlossen werden, daß Beeinträchtigungen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgen können.

5. GESTALTUNGSHILFEN

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

6. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG

Mit der Festsetzung einer Nutzungseinschränkung bezüglich einer gewerblichen Massentierhaltung im Bebauungsplan soll die derzeit typische landwirtschaftliche und wohnwirtschaftliche Nutzung ermöglicht und andernseits abgesichert werden. Eine gewerbliche Massentierhaltung ist für den Ortsteil Gohren nicht typisch, auf Grund der vorhandenen baulichen Anlagen wäre diese jedoch durchaus möglich.

7. SONSTIGE RECHTLICHE MASSNAHMEN

Das auf der ausgewiesenen Schutzfläche festgesetzte Pflanz- und Erhaltungsgebot ist durch Baulast und Grunddienstbarkeit zu sichern. Es soll damit sichergestellt werden, daß diese Auflage auch für einen eventuellen Rechtsnachfolger bindend ist. Eine Entschädigungspflicht für diese Auflage besteht nicht, da der betroffene Eigentümer selbst durch den Verkauf seiner landwirtschaftlichen Flächen als Bauland Verursacher dieser Massnahme ist.

8. AUSSENBELEUCHTUNG

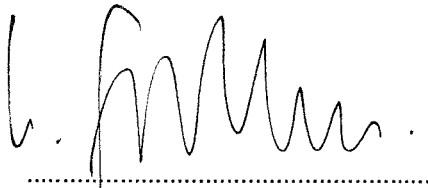
Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, daß zum Schutz von Vögel und nachaktiver Insekten, Außenbeleuchtungen ausschließlich nach unten gerichtet sein sollen.

Aufgestellt vom Planfertiger:

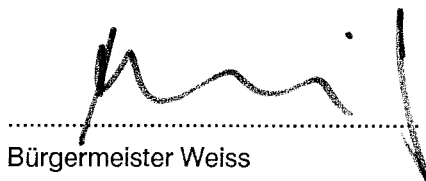
Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 14. Oktober 1993

Kressbronn am 14. Oktober 1993



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



.....
Bürgermeister Weiss
Gemeinde Kressbronn

Angezeigt
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB

am. 18.4.1994

Friedrichshafen, den 5. 11. 1994

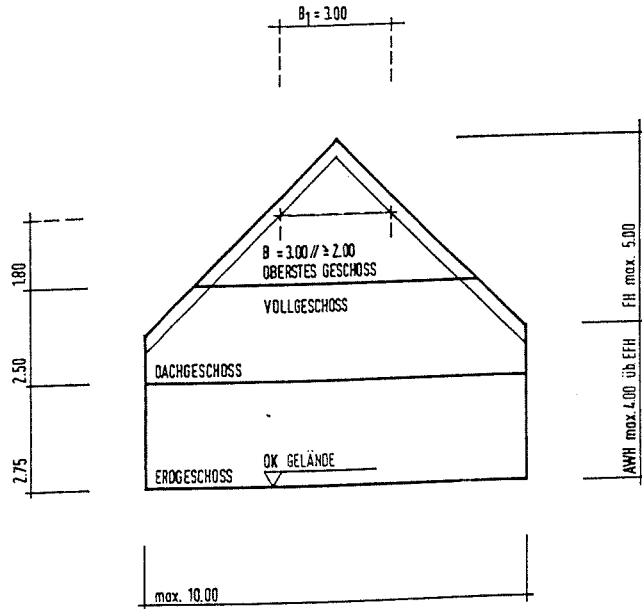
Landratsamt
Bodenseekreis



ANLAGE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

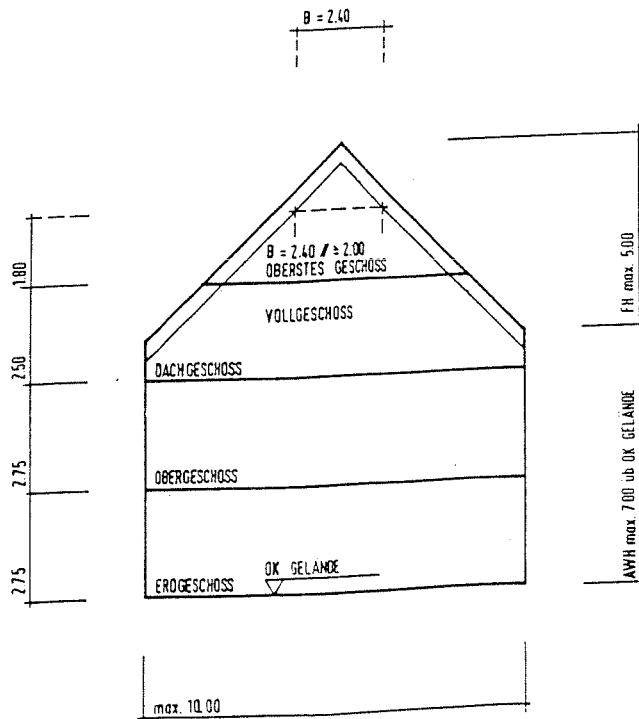
GEBÄUDESCHNITT SCHEMADARSTELLUNG

GEBÄUDEBREITE = 10.00 m
 AUSSENWANDHÖHE (AWH) = 4.00 m
 DACHNEIGUNG (DN) = 40-45 °



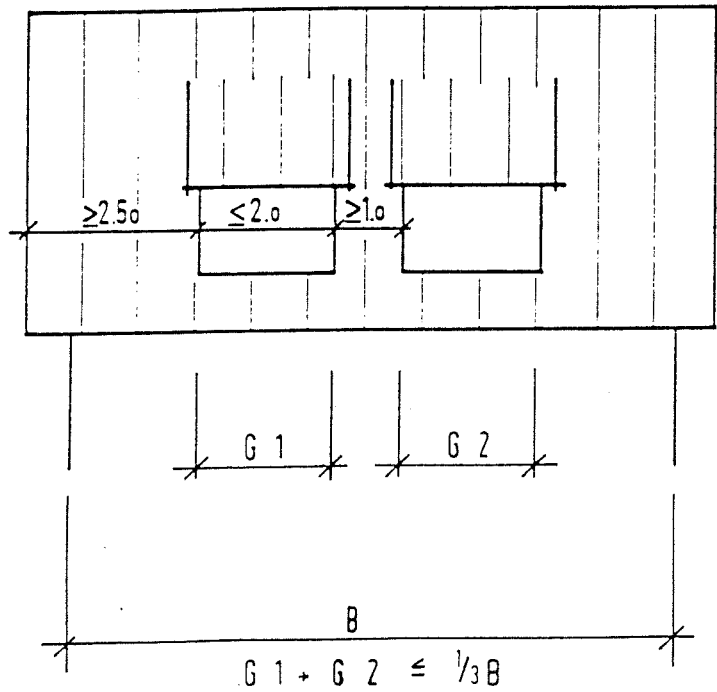
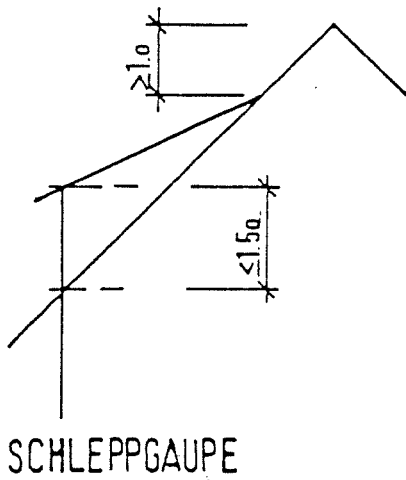
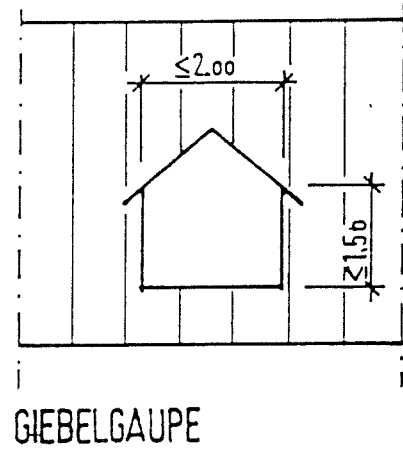
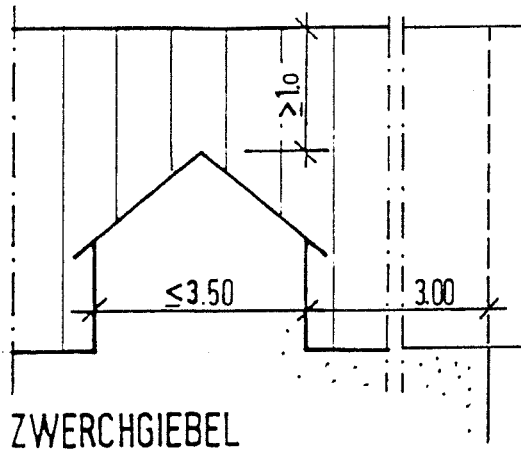
GEBÄUDESCHNITT SCHEMADARSTELLUNG

GEBÄUDEBREITE = 10.00 m
 AUSSENWANDHÖHE (AWH) = 7.00 m
 DACHNEIGUNG (DN) = 40-45 °



ANLAGE 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN

DACHAUFBAUTEN SCHEMADARSTELLUNG



ANLAGE 3 PFLANZLISTE

Nr. 1 Obsthochstämme - Sorten Mindestgröße 3 xv

Äpfel

Baumanns Renette
Brettacher
Freiherr von Berlepsch
Gewürzluiken
Glockenapfel
Salemer Klosterapfel
o.ä.

Birnen

Bartholomäusbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Schweizer Wasserbirne
o.ä.

Nr. 2 Einheimische Laubbäume Mindestgröße 3 xv, Stammumfang 14/16

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Fagus sylvatica
Fraxinus exelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra

Bergahorn
Spitzahorn
Rotbuche
Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde
Bergulme

ANLAGE 3 PFLANZLISTE

Nr. 4 Laubgehölze - Vorgarten Mindestgröße 3 xv, 10/12

| | |
|------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Kernobst | |

Sträucher

| | |
|-------------|---------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus | Holunder |

eingestreut:

| | |
|------------------------|-------------------|
| Amelanchier lamarckii | Kupferfelsenbirne |
| Buxus in Sorten | Buchsbaumarten |
| Deutzia in Sorten | Deutzienarten |
| Forsythia in Sorten | Forsythienarten |
| Kolkwitzia amabilis | Kolkwitzie |
| Magnolia in Sorten | Magnolienarten |
| Philadelphus in Sorten | Gartenjasminarten |
| Syringa in Sorten | Fliederarten |
| Strauchrosen in Sorten | |
| Weigelia in Sorten | Weigeliarten |

Nr. 5 Laubgehölze für die Grundstückseingrünung

| | |
|--------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Punus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

ANLAGE 3 PFLANZLISTE

Nr. 6 Stauden

Zur Unterpflanzung und Gestaltung wird die Anpflanzung von Wildstauden empfohlen:

flächig:

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Anemone sylvestris | Waldwindröschen |
| Geranium macr. "Spessart" | Storchschnabel |
| Hedera helix | Efeu |
| Lathyrus vernus | Frühlingsplatterbse |
| Lithospermum purpureum | |
| caeruleum | Steinsame |
| Tiarella cordifolia | Schaumblüte |
| Vinca minor | Immergrün u.a. |

höhere Stauden:

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Aconitum napoellus | Eisenhut |
| Campanula persicifolia | Glockenblume |
| Crysanthemum leuc. "Maistern" | Wiesenmargarite |
| Deschampsia caespitosa | Waldschmiele |
| Linum perenne | Alpenlein |
| Malva alcea | Rosenpappel |
| Salvia pratense | Wiesensalbei u.a. |

BEBAUUNGSPLAN

GOHREN

UNTERESCH 754

GDE. KRESSBRONN

BODENSEE-KREIS

Angezeigt
nach § 11 Abs.1, 2. HS BauGB

am 18.4.1994

Friedrichshafen, den 5.5.1994

Landratsamt
Bodenseekreis



| | | | | |
|-------------------------------|--|------------|---------------|----------------|
| FERTIGUNG | Architekt | DATUM | 11.05.1992 | |
| ANLAGE | FAKLER-BINDER, Dipl.-Ing. (TU) | | 12.10.1992 GO | |
| BLATT | Freie Architekten + Planer SRL Bodanstraße 14 . Tel. 07543/96070 7993 KRESSBRONN am Bodensee | | 20.11.1992 LI | |
| Zeichnungsbezeichnung | | | 16.02.1993 LI | |
| LAGEPLAN vom 14. OKTOBER 1993 | | Größe | 7 | |
| | | Maßstab | | 1/500 |
| | | Ersatz für | | Zchg.Nr. Index |

VERFAHRENSVERMERKE

nach BauGB vom 08.12.1986

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung

11. 12. 91

19. 12. 91

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

31. 03. 92

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung 01.04.93

13.04.93-13.05.93

ÄNDERUNGSBESCHLUSS GEMEINDERAT

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

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB i.V. 4 GO

20. 10. 93

Kressbronn, den 27. 10. 93

ANGEZEIGT gem. § 11 Abs. 3 BauGB

Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Landratsamtes Nr. 11-621.41 vom 05.05.94



Bürgermeister

AUSGEFERTIGT

Kressbronn, den 27. 10. 93



Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG gem. § 12 BauGB
durch ortsübliche Bekanntmachung

11. 05. 94

Kressbronn, den 12. 05. 94



Bürgermeister

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

die Übereinstimmung dieser Fertigung mit der Original-
fertigung des Bebauungsplanes wird bestätigt

Kressbronn, den

.....
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



DORFGEBIET 1

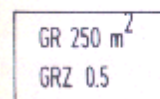


DORFGEBIET 2

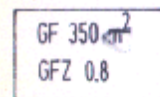
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



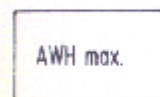
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE



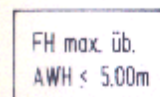
max. zul. GRUNDFLÄCHE in m²
GRUNDFLÄCHENZAHL



max. zul. GESCHOSSFLÄCHE in m²
GESCHOSSFLÄCHENZAHL

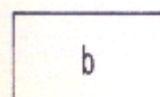


AUSSENWANDHÖHE MAXIMAL



FIRSTHÖHE MAXIMAL ÜBER
AUSSENWANDHÖHE

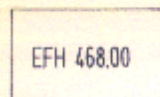
BAUWEISE BAULINIE BAUGRENZE



BESONDERE BAUWEISE

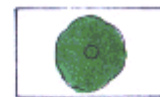


NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
ZULÄSSIG

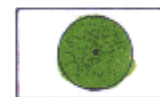


ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE
ROHBAU

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



BAUM ERHALT



BAUM PFLANZGEBOT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT
PFLANZGEBOT UND PFLANZERHALT

ERHALTUNG, DENKMALSCHUTZ UND STÄDTE BAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

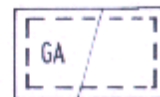


ERHALTENSWERTE BAUSUBSTANZ

SONSTIGE PLANZEICHEN



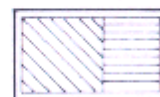
NEBENANLAGEN, PRIV. STELLFLÄCHEN



GARAGEN



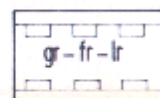
GARAGENZUFAHRT
HOFFLÄCHE



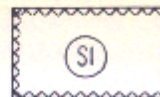
GEBÄUDE BESTAND



HAUPTFIRSTRICHTUNG



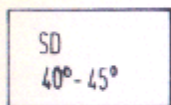
GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT



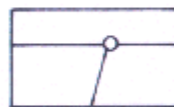
SICHTFLÄCHEN VON BEBAUUNG
FREIZUHALTEN



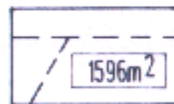
BAUGRENZE



DACHFORM SD= SATTELDACH
DACHNEIGUNG



GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND

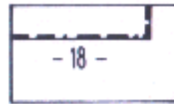


GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGESCHLAGEN
GRUNDSTÜCKSFÄHLE CIRCA

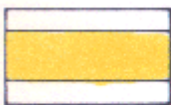
VERKEHRSFÄHLEN



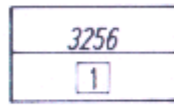
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE



BAUFENSTERGRÖSSE IN METERN



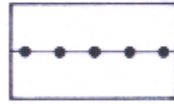
STRASSE



FLURSTÜCKSNUMMER BESTAND
ORDNUNGSZAHL



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

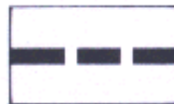


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNG

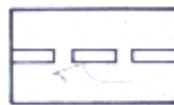
FLÄHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN



UMSPANNSTATION
ELEKTRISCH

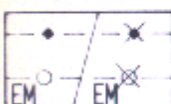


GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES TEIL I

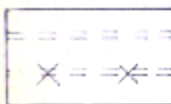


GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES TEIL II

HAUPTVERSORGNUNGS UND HAUPT WASSERLEITUNGEN



20 KV FREILEITUNG / ABBRUCH
EM= ELEKTROMAST / ABBRUCH



ABWASSERKANAL
KANAL VERLEGEN

NUTZUNGSCHABLONE

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | 8 |

GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



HAUSGARTEN

FÜLLSCHEMA

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3. GRUNDFLÄCHE
4. GESCHOSSFLÄCHE
5. DACHFORM / DACHNEIGUNG
6. BAUWEISE
7. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (AWH)
8. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (FH üB. AWH)