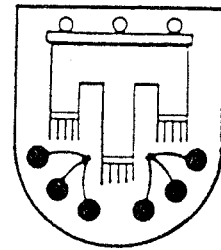


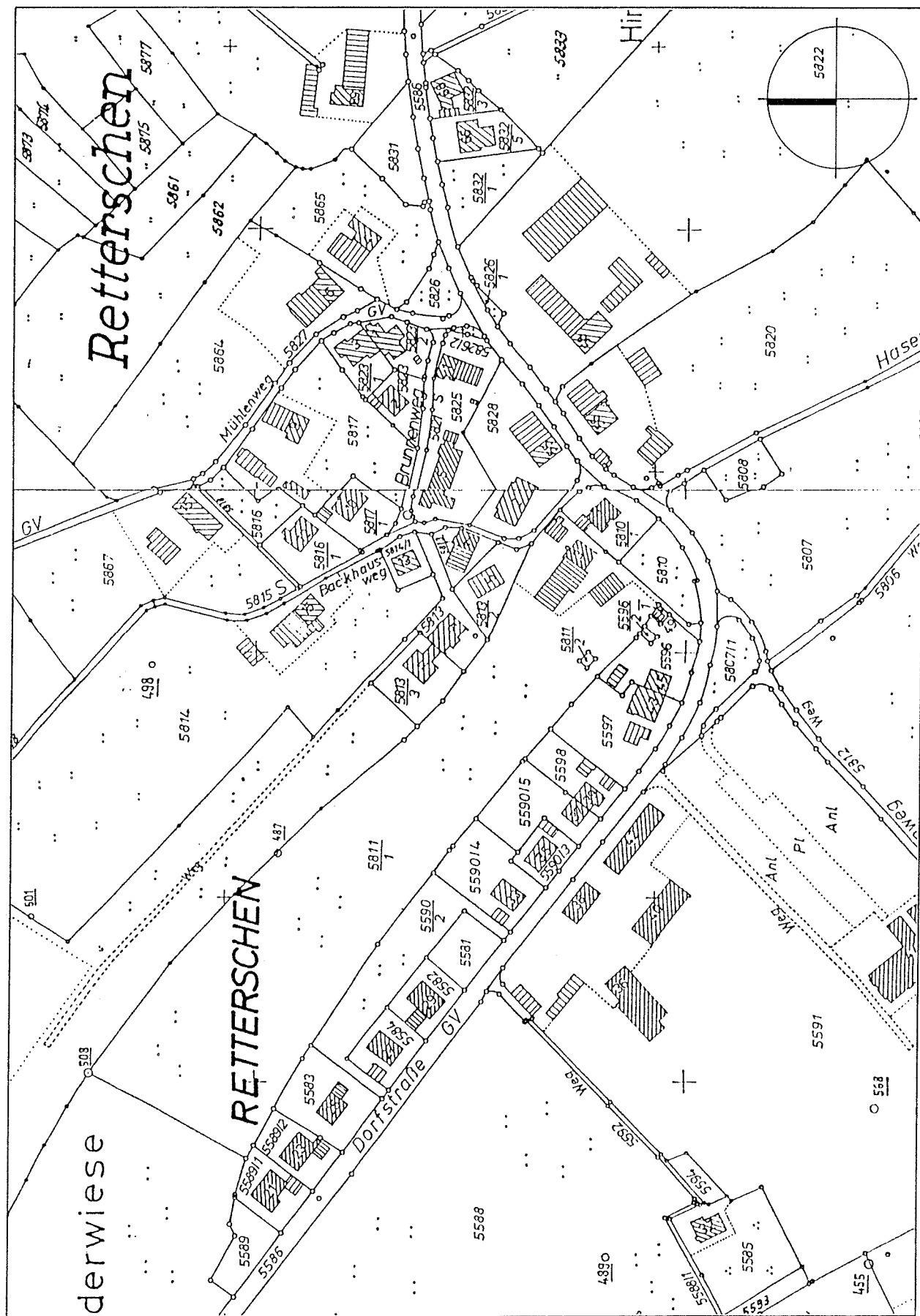
GDE.KRESSBRONN BODENSEEKREIS



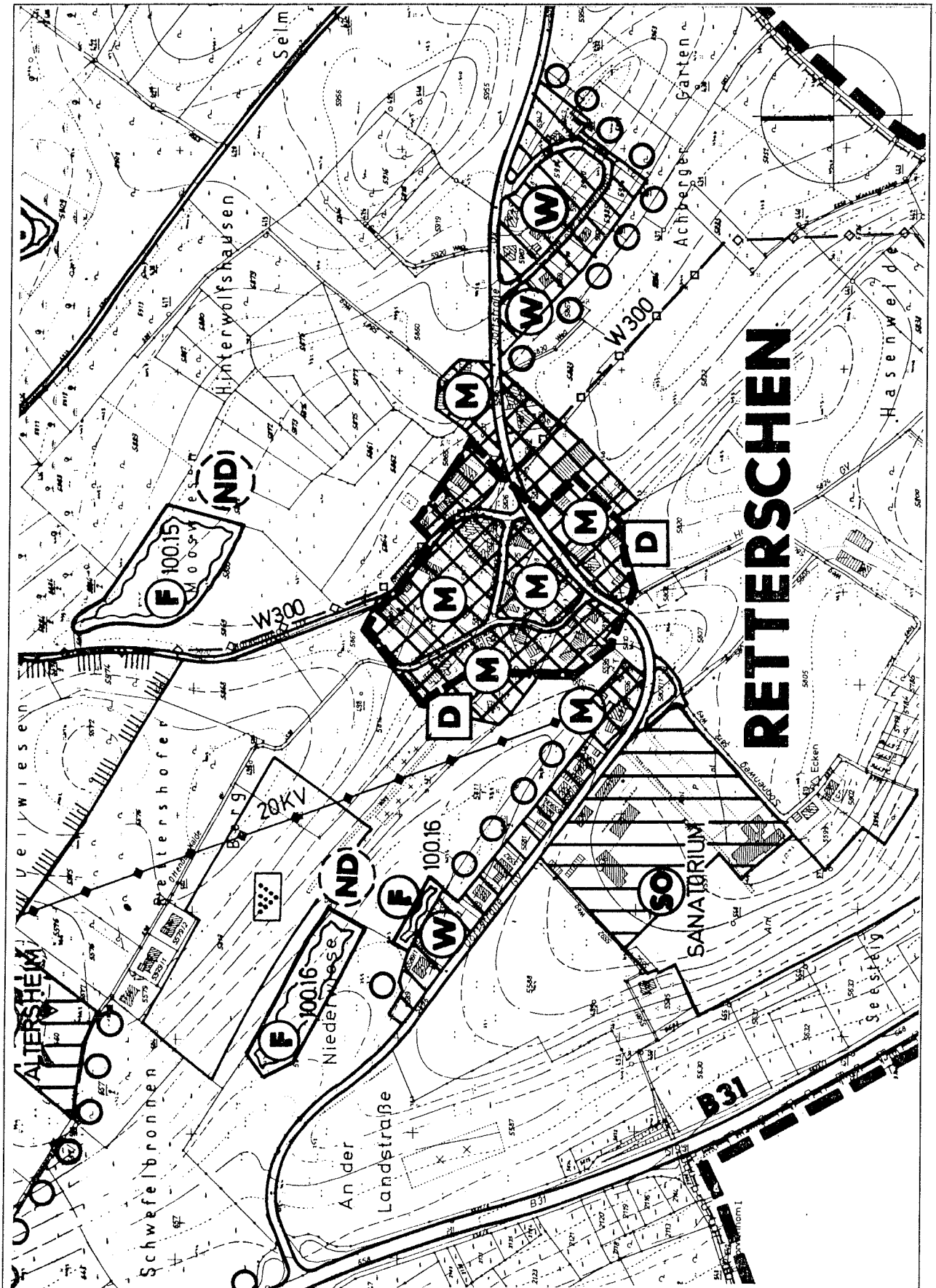
BEBAUUNGSPLAN "HASSENWEIDE / RETTERSCHEN"



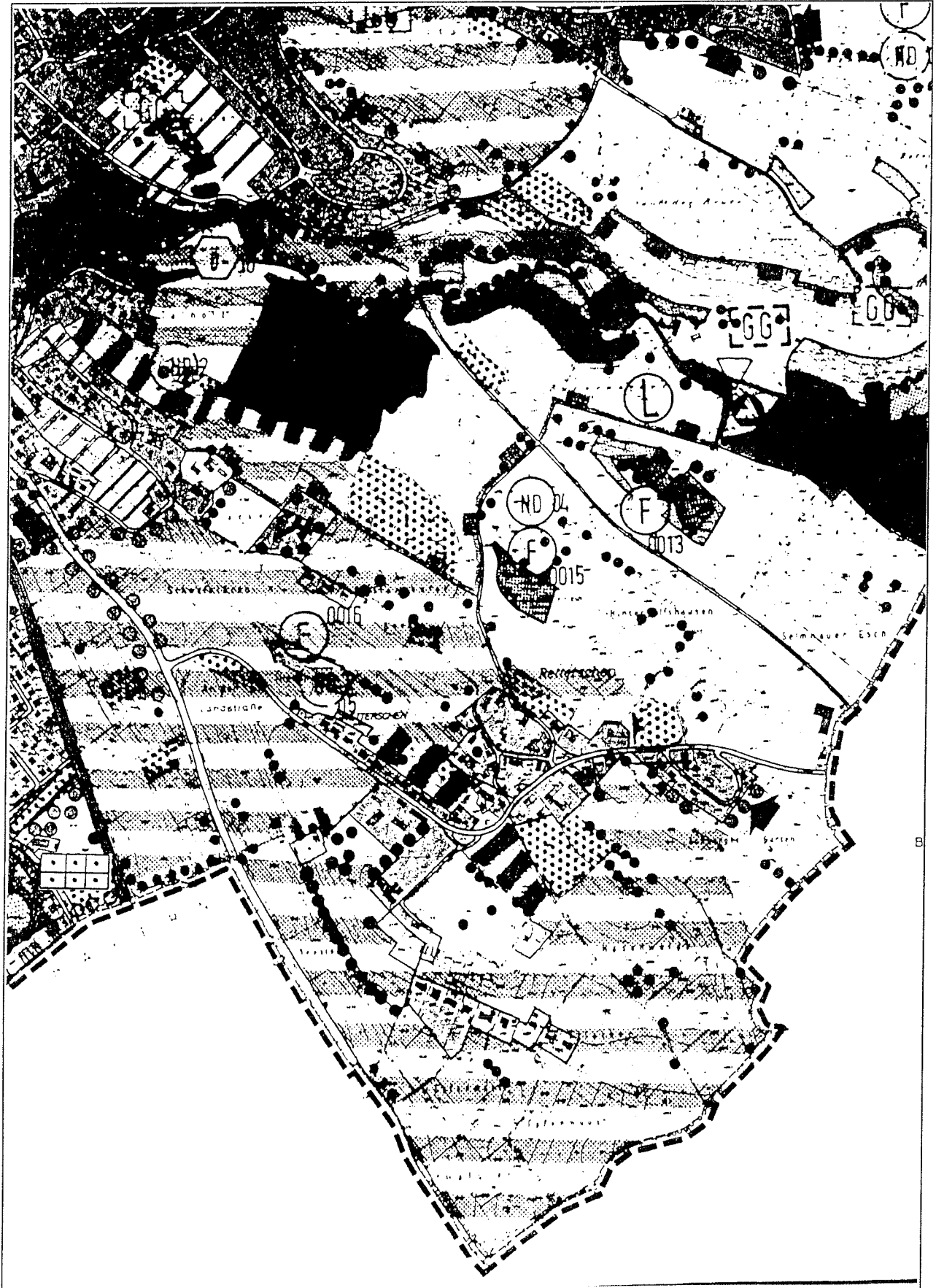
AUSZUG aus der FLURKARTE im MASSTAB 1:2.500



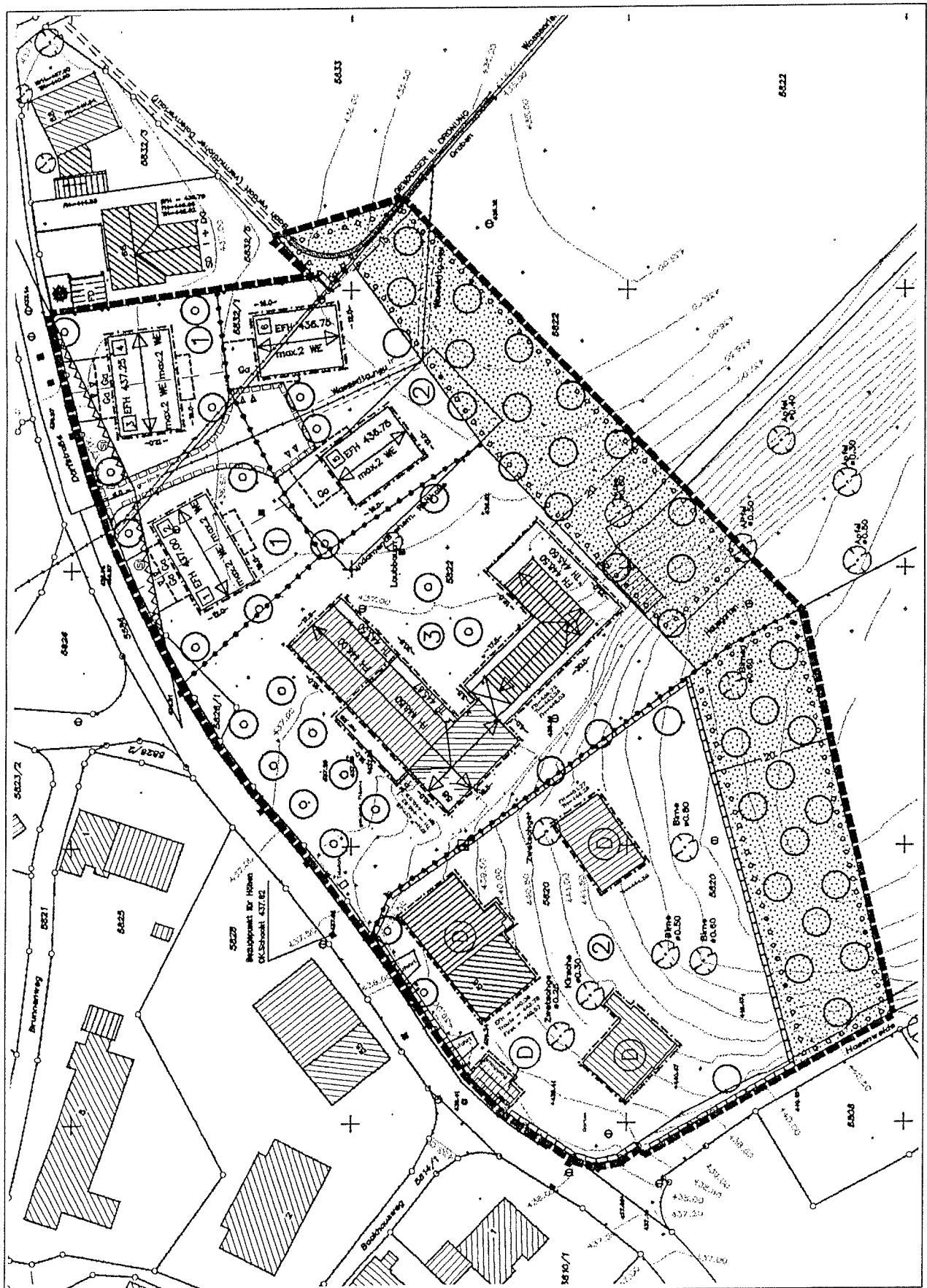
AUSZUG aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



AUSZUG aus dem LANDSCHAFTSPLAN



LAGEPLAN unmasstäblich



Datei-Nr.: BP-96017

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 15.Juli 1997 und Lageplan Nr. 7 b vom 15.Juli 1997

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " H A S E N W E I D E "

Gemarkung Retterschen / Gemeinde 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:

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfaßt zwei zur Zeit aufgelassene landwirtschaftliche Betriebe, deren Eigentümer eine Nutzungsänderung beantragt haben unter Beibehaltung der Möglichkeit, künftig wieder eine landwirtschaftliche Nutzung fortführen zu können.

Auf dem Anwesen von Flurstück Nr. 5822 (Dorfstraße Nr. 58) wurde ein Bauantrag eingereicht zur Nutzungserweiterung der vorhandenen Bausubstanz auf die doppelte Nutzfläche für die Einrichtung von Ferienappartements mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen wie z.B. einer Gaststätte, Schwimmbad und den sonstigen hierfür erforderlichen Nebenräumen.

Auf dem Anwesen Flurstück Nr. 5820 (Dorfstraße Nr. 56) besteht der Wunsch nach Ausweisung von zwei Einfamilienhäuser.

Beide Bauabsichten tangieren öffentliches Interesse insofern, als die vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück Nr. 5820 als denkmalgeschütztes Ensemble in das Verzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale aufgenommen sind, und die bauliche Nutzungserweiterung auf dem Flurstück Nr. 5822 bezüglich der Anzahl der Ferienwohnungen die noch vorhandene ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu Ungunsten dieses Dorfgebiets verändern würde.

Um einer Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Ensemble einerseits und der Bevölkerungsstruktur andererseits rechtzeitig vorzubeugen, ist die Erstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Entwicklung von vorrangigem öffentlichen Interesse.

2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

In der Flächennutzungsplan-Fortschreibung ist für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2000 für den Teilort Retterschen nur eine Eigenentwicklung vorgesehen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Flächennutzungsplans und ist als gemischte Baufläche "M" ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit vollinhaltlich dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

3. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplans ist im wesentlichen die Planungsziele des Flächennutzungsplans einzuhalten, nämlich die Eigenentwicklung zu ermöglichen, eine Überfremdung des Dorfgebiets durch eine einseitige Entwicklung der Bevölkerungsstruktur vorzubeugen und durch eine entsprechende Nutzungsgliederung die vorrangige Rücksichtnahme auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe bezüglich eines ungestörten Nebeneinanders von Arbeiten und Wohnen zu sichern.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfaßt folgende Flurstücke :

Teilflächen der Flst. 5820, 5822 und 5833, und die Flurstücke Nr.5826/1, 5832/1, im 2.Bauabschnitt (2.BA) eine Teilfläche des Flst. 5820.

5. SITUATIONSANALYSE

Der Weiler bzw. Teilort Retterschen ist durch eine ländlich, dörfliche Struktur geprägt. Dieser ist als Streusiedlung entstanden und hat sich in seinem eigentlichen inneren Bereich unwesentlich erweitert.

Ausserhalb hingegen zeichnen sich zwei Siedlungserweiterungen ab, einmal aus der Nachkriegszeit entlang der von Westen heraufführenden Dorfstraße und zum anderen im Baugebiet Achberger Garten am östlichen Ende der Dorfstraße aus den 60-er Jahren. Beide Siedlungserweiterungen sind aus städtebaulicher Sicht unbefriedigend.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT / PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

Der Bebauungsplan sieht eine Erweiterung im "Innenbereich" vor und rundet die städtebauliche Struktur ab. Um die Umnutzung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs von Flurstück Nr. 5822 in einen Beherbergungsbetrieb mit Gaststätte zu ermöglichen und ein benachbartes Wohnen konfliktfrei zu sichern, wurde das Plangebiet als "Mischgebiet" ausgewiesen und nach seiner Art der zulässigen Nutzung unterschieden.

Auch die Bauweise erfährt eine Differenzierung im Bereich der ausgewiesenen Wohnbebauung dergestalt, daß entlang der Dorfstraße die Bauweise 2-geschossig ist und an der Ortsrandlage 1 1/1-geschossig. Dies ist städtebaulich begründet, da entlang der Dorfstraße die vorherrschende Traufhöhe fortgeführt werden sollte. Demgegenüber sollte sich am Ortsrand die Höhenentwicklung abbauen, um den Übergang zur freien Landschaft besser zu gestalten.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Die Festsetzung soll es ermöglichen, unerwünschte Umstrukturierung des dörflichen Charakters in seiner gemischten Bevölkerungsstruktur durch Zuwachs einer reinen Wohnbevölkerung zu verhindern. Der Teilort ist noch geprägt durch eine ausgesprochene Mischstruktur, die darüberhinaus landschaftsprägend und zu erhalten ist.

Um die Nutzung der zur Zeit ruhenden landwirtschaftlichen Betriebe Dorfstraße Nr. 56 und Nr. 58 auch künftig wieder aufnehmen zu können, sieht der Bebauungsplan hierfür eine Ausnahme nach § 1 (10) BauNVO vor. Die Ausübung einer solchen Nutzung wäre ansonsten im ausgewiesenen Mischgebiet nicht mehr möglich. Dies entspreche nicht den planerischen Zielsetzungen.

Die örtlichen Bauvorschriften haben zum wesentlichen Inhalt, die traditionelle Bauweise der Umgebungsbebauung aufzunehmen und das vorhandene Erscheinungsbild des Ortes zu erhalten.

7. SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION

Die Gemeinde ist in ihrer gesamten Gemarkung gemäß Verordnung der Landesregierung vom 21. November 1988 ermächtigt, nach Maßgabe des § 22 BauGB einen Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum einzuführen.

Die Gemeinde Kressbronn mit ihren Teilorten ist ein anerkannter Kur- und Erholungsort und als solcher gemäß vorgenannter Verordnung ermächtigt, zur Wahrung der städtebaulichen Funktion als Fremdenverkehrsort die Entstehung von Zweitwohnungen und kleinen Wohnungen in ihrem Gebiet zu verhindern. Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre hat bestätigt, daß die dem Fremdenverkehr nachteilige Tendenz der Erstellung von Zweitwohnungen in Kressbronn auf Grund seiner attraktiven Wohnlage besonders groß ist. Durch eine Umnutzung des im Plangebiet vorgesehenen Beherbergungsbetriebs in Zweitwohnungen würde neben einer Beeinträchtigung der Fremdenverkehrsfunktion auch eine nicht unerhebliche Überfremdung des Teilorts Retterschen und somit eine städtebauliche Fehlentwicklung erfolgen.

8. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde Kressbrunn.

Der Anschluß der ausgewiesenen Bebauung an die öffentliche Kanalisation ist gewährleistet.

9. 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 Teilbereiche des Flurstücks Nr. 5822 und 5832/1 und auf Flst. 5826/1 und ist als gering einzustufen, da es sich größtenteils um einen ehemaligen Reit- und Turnierplatz handelt.

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 sicherstellt.

9.1 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG DES EINGRIFFS

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.

9.2 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.

9.3 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS UND ERSATZLEISTUNGEN

Der Bebauungsplan setzt am Übergang zur freien Natur eine private Grünfläche fest als Ausgleich für den baulichen Eingriff mit der Massgabe, diesen mit Obsthochstämmen zu bepflanzen. Die Grünfläche soll als extensiv 2-schürige naturnahe Wiese angelegt und unterhalten werden.

10. PLANUNGSSTATISTIK

| | | | |
|--|--------|----|-------|
| - Zu überplanender Bestand | 7.980 | m2 | 54 % |
| - Zu bebauende Fläche Neuplanung | 3.221 | m2 | 22 % |
| - Private Grünfläche | 3.558 | m2 | 24 % |
| <hr/> | | | |
| - Fläche Geltungsbereich | 14.759 | m2 | 100 % |
| - Anzahl neuer Gebäude 4 Gebäude mit maximal 8 Wohneinheiten | | | |
| - 1 Beherbergungsbetrieb mit Gaststätte, ca. 17 Ferienapartements und ca. 2 Betreiberwohnungen | | | |
| - Im übrigen Planung im Bestand | | | |

11. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Für die Gemeinde fallen keine Erschließungsaufwendungen an.

12. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

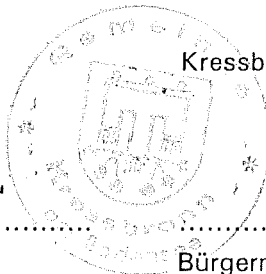
Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgen im Rahmen der Bauplatz-zuweisung gemäß dem Bebauungsplanentwurf. Eine Umlegung nach § 45 BauGB ist nicht erforderlich.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 15. Juli 1997

Kressbronn am 23. Juli 1997


Dipl.-Ing. Fakler
Architekturbüro Fakler-Binder

Bürgermeister Weiss
Gemeinde Kressbronn

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN " HASENWEIDE "

GEMARKUNG RETTERSCHEN / GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|---|------------------------------|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. vom 08. Dezember 1986 |
| zuletzt geändert | am 30. Juli 1996 |
| 2. Maßnahmengesetz zum Baugesetz (BauGB - MaßnahmenG) | i.d.F. vom 28. April 1993 |
| zuletzt geändert | am 01. November 1996 |
| 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. vom 23. Januar 1990 |
| zuletzt geändert | am 22. April 1993 |
| 4. Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg | vom 08. August 1995 |
| 5. Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. vom 18. Dezember 1990 |
| 6. Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg | i.d.F. vom 03. Oktober 1983 |
| zuletzt geändert | am 20. März 1997 |

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

- 1.1 Mischgebiet **MI 1** § 6 BauNVO

- Im Mischgebiet **MI 1** sind gemäß § 1 (5) 1 BauNVO Nutzungen nach § 6 (2) 7 - 8 BauNVO **nicht** zulässig.

-Im Mischgebiet **MI 1** sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplans.

- 1.2 Mischgebiet **MI 2** § 6 BauNVO

- Im Mischgebiet **MI 2** sind gemäß § 1 (5) 1 BauNVO Nutzungen nach § 6 (2) 3 - 8 BauNVO **nicht** zulässig.

-Im Mischgebiet **MI 2** sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Mit Rücksicht auf die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke Flst.Nr. 5820 und Nr. 5822 wird gemäß § 1 (10) BauNVO festgesetzt, daß die Erweiterung, Änderung und Erneuerung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe oder deren Wiederaufnahme im Wege der Nutzungsänderung ausnahmsweise zugelassen werden.

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, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen mittels einer Höchstgrenze von Außenwand- und Firsthöhen (siehe Eintragung im Lageplan bzw. Anlage).

Alle größenmäßigen Angaben sind Höchstwerte.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

3.1. Es sind gemäß § 22 (2) BauNVO und gemäß Eintragung im Lageplan folgende Bauweisen festgesetzt :

- offene Bauweise
- Flächen auf denen nur Einzelhäuser zulässig sind
- Flächen auf denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

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 (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 oder auf den dafür vorgesehenen Stellen zugelassen.

Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime sind im gesamten Geltungsbereich ausserhalb von allseitig geschlossenen Gebäuden nicht zugelassen.

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

Aus besonderen städtebaulichen Gründen, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Teilbereichen des Plangebiets gemäß Eintragung im Lageplan begrenzt.

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

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von allen Sichthindernissen über 0.80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Einzelne hochstämmige Bäume sind innerhalb der Sichtfelder zugelassen, sofern diese 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. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesene Flächen stehen in Verbindung mit dem Anpflanzen und der Bindung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gemäß Punkt 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

9. GEH-FAHR-UND LEITUNGSRECHT § 9 (1) 21 BauGB

Die im Plan dargestellten Flächen werden mit einem Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht zugunsten der Bauplätze Nr.5 und Nr.6 bzw. des entsprechenden Versorgungsträgers belegt; die Rechte sind in Form einer Baulast zu sichern.

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

10.1 Erhaltung und Anpflanzung von Solitärbäumen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten bzw. zu pflanzen 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.

10.2 Erhalt, weitere Entwicklung und Schutz der Streuobstwiesen.

Der im Plan als private Grünfläche gekennzeichnete Bereich ist als Streuobstwiese zu unterhalten, ohne Düngung und ohne Einsatz von Pestiziden. Von den im Lageplan festgesetzten Baumstandorten und von der Zahl der Bäume kann abgewichen werden, sofern die Pflanzdichte mindestens 1 Baum pro 400 m² Wiesenfläche beträgt.

10.3 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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.

10.4 Grundstückszufahrten, Hofflächen

Sofern Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen zu Gebäuden bzw. Garagen wasserundurchlässig befestigt werden sollen, sind diese auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

11. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Festsetzung der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe in Meter über normal Null Meereshöhe festgesetzt. Die Höhenlage der Garagen richtet sich hiervon abweichend nach der Höhenlage der Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich. Von der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe kann bis zu 25 cm abgewichen werden

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN § 9 (6) BauGB

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich umfasst ein denkmalgeschütztes Ensemble aus mehreren einzelnen Baudenkmalen (siehe auch unter Buchstabe "D.HINWEISE" Nr. 2). Bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen unterliegen den gesetzlichen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes von Baden-Württemberg.

13. SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION § 22 BauGB

Gemäß § 22 (5) BauGB wird festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung unterliegt.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bleibt hierbei unberührt.

Ferienwohnungen sind zugelassen.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Dachgestaltung

Die Haupt- und Nebengebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach und einer zulässigen Dachneigung von mindestens 40 Grad und höchstens 45 Grad auszubilden (siehe Anlage). Für untergeordnete Nebengebäude sind Ausnahmen in Form eines Pultdaches zugelassen. Flachdächer sind grundsätzlich nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur als Schlep- oder Giebelgaupen zugelassen.

Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in braunroten Farbtönen zugelassen.

Dachvorsprünge bis höchstens 1.0 m sind als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Baukörpergestaltung

Die Gebäudetiefe (Hausbreite) ist auf maximal 12 m begrenzt.

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 Sprossen- teilungen einheitlich aufeinander abgestimmt auszuführen.

Gebäudehöhen

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 Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe "FH" ist die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Oberkante Firstziegel (siehe Anlage).

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 74 (1) 3 LBO

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur bis maximal 0.80 m über Oberkante Verkehrsfläche und in einem Abstand von 0.50 m hinter der Grundstücksgrenze zulässig.

Einfriedigungen mit Nadelgehölzen, Thuja oder Stacheldraht sind unzulässig.

Abgrabungen vor Kellerfenster sind nicht zugelassen.

D. HINWEISE

1. IMMISSIONEN infolge Landwirtschaft

Im Teilort Retterschen befinden sich noch einige landwirtschaftliche Betriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist daher 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. DENKMALSCHUTZ

Auf dem Flurstück Nr. 5820 liegt ein denkmalgeschütztes Ensemble bestehend aus den folgenden in die Denkmalliste unter der Verzeichnis-Nr. 45 eingetragenen Baudenkmale :
Hofanlage bestehend aus Hauptgebäude, Scheuer, Remise und Backhaus.

3. BODENSCHUTZ

Nach § 4 (2) BodSchG und § 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten. Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt - Untere Wasser- / Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen. Als Nachweis kann eine Bestätigung der Unteren Wasser- / Bodenschutzbehörde über die ordnungsgemäße Sanierung der Bodenbelastung / Altlast gefordert werden.

4. ARCHÄOLOGIE

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen, z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Knochen, Metallteile o.ä.) ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

5. GESTALTUNGSHILFEN

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

6. GEWÄSSERVERLEGUNG

Die Gewässerverlegung mit Öffnung der Verdolung ist als Unterhaltsmaßnahme möglich und bedarf somit keiner wasserrechtlichen Gestattung nach § 31 WHG, da sich die Maßnahmen am Gewässer auf ca. 20 m beschränken, und das Gewässer durch die Öffnung der Verdolung mehr Naturnähe erfährt. Die Unterhaltungsmaßnahmen sind mit der Gewässerdirektion Donau/Bodensee - Bereich Ravensburg - abzustimmen.

7. ABFALLRECHT / WASSERRECHT

Auf die Belange des Abfallrechts und des Wasserrechts wird hingewiesen. Entsprechende Auflagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu formulieren.

8. AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die im Lageplan als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind durch Baulast und Grunddienstbarkeit zu sichern mit der Verpflichtung zur Anlegung, Pflege und Unterhaltung einer Streuobstwiese.

9. BAULEITPLÄNE

Zum Zeitpunkt der vorliegenden Satzung ist als vorbereitender Bauleitplan der Flächennutzungsplan mit Genehmigungsvermerk vom 19.06.1991 und der Landschaftsplan vom 08.08.1989 zu nennen.

10. 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. Die Höhenkoten beziehen sich auf Oberkante Kanalschacht im Bereich zwischen der öffentlichen Telefonzelle und dem nordöstlichen Hauseck des Ökonomiegebäudes Dorfstrasse Nr. 55

11. WASSERLEITUNG

Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptleitung der örtlichen Trinkwasserversorgung. Diese ist im Rahmen der Erstellung der Erschließungsanlage entsprechend dem Planeintrag zu verlegen.

12. OBERFLÄCHENWASSER


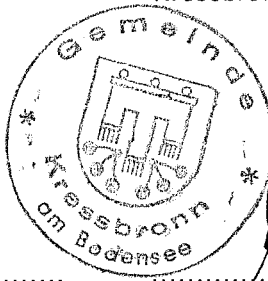
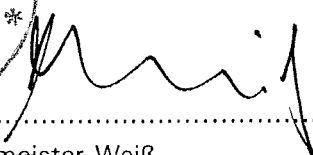
Es wird empfohlen, Oberflächenwasser von Dachflächen und unbelastete Oberflächenwasser von Hofflächen aus Gründen der Wasserretention über eine Zisterne dem Vorfluter zuzuleiten. Die Verwendung dieser Oberflächenwasser als häusliches Brauchwasser ist jedoch nur nach vorheriger Genehmigung und Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang durch die Gemeinde zugelassen.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 15. Juli 1997

Kressbronn am 23. Juli 1997

Dipl.-Ing. Fakler
 Architekturbüro Fakler & Partner

Bürgermeister Weiß
 Gemeinde Kressbronn am Bodensee

Angezeigt

nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB

am 12. 08. 1997

Friedrichshafen, den
04. 10. 1997
 Landratsamt
 Bodenseekreis



PFLANZLISTE:

1. OBSTHOCHSTÄMME

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

Mindestgröße 3xv

Streuobst in allen bewährten Lokalsorten sowie:

| Äpfel | Birnen |
|----------------------------|------------------------|
| Baumanns Reinette | Bartholomäusbirne |
| Biesterfelder Reinette | Bodenseeschüttler |
| Brettacher | Gelbmöstler |
| Freiherr von Berlepsch | Gewürzluiken |
| Jakob Fischer (Oberländer) | Oberösterr. Weinbirne |
| Kickacher (Ravensburger) | Schwäb. Wasserbirne |
| Martens Gravensteiner | Schweizer Wasserbirne |
| Rheinischer Bohnapfel | MaunzenGrüne Jagdbirne |
| Salemer Klosterapfel | |
| Glockenapfel | |

HINWEIS:

Mindestpflanzgrößen Hochstämme 2-jährige Veredlung

2. EINHEIMISCHE LAUBBÄUME

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

Mindestgröße 3 xv, Stammumfang 14/16

| | |
|--------------|-------------|
| Bergahorn | Bergulme |
| Esche | Feldahorn |
| Hainbuche | Kastanie |
| Rotbuche | Sommerlinde |
| Spitzahorn | Stieleiche |
| Traubeneiche | Vogelbeere |
| Vogelkirsche | Walnußbaum |
| Winterlinde | |

3. HECKEN UND STRÄUCHER

3.1 Heckenpflanzen, freiwachsend:

| | | |
|-----------|--------------------|-----------|
| Feldahorn | Sauerdorn | Weißbuche |
| Rainweide | | |
| Feuerdorn | Alpenjohannisbeere | |

3.2 Feld- und Heckengehölze

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Clematis vitalba | gemeine Waldrebe |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselstrauch |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Rainweide |
| Lonicera periclymenum | Waldheckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Gem. Heckenkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes alpinum | Bergjohannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Salix in Arten | Weiden |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum in Arten | Schneeball |

HINWEIS:

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Mindestpflanzgrößen für Heister | 150/200 cm Höhe |
| Mindestpflanzgrößen für Sträucher | 60/100 cm Höhe |

3.3 Ziergehölze:

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Amelanchier lamarckii | gemeine Felsenbirne |
| Berberis in Arten | Sauerdorn |
| Buddleia in Arten | Schmetterlingsstrauch |
| Deutzia in Arten | Deutzie |
| Forsythia in Arten | Forsythie |
| Kolkwitzia amabilis | Kolkwitzie |
| Malus in Arten | Zierapfel |
| Philadelphus in Arten | Pfeifenstrauch |
| Pinus mugo mughus | Krummholzkiefer |
| Potentilla in Arten | Fünffingerstrauch |
| Prunus in Arten | Zierkirsche |
| Pyracantha in Arten | Feuerdorn |
| Spiraea in Arten | Spierstrauch |
| Symphoricarpos in Arten | Schneebeere |
| Syringa in Arten | Flieder |
| Weigela in Arten | Weigelia |

Wild-, Park- u. Strauchrosen in Arten und Sorten

HINWEIS:

Mindestpflanzgrößen für Heister 150/200 cm Höhe

Mindestpflanzgrößen für Sträucher 60/100 cm Höhe

4. LAUBGEHÖLZE - VORGARTEN

Mindestgröße 3xv 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 | Beutzienarten |
| 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 | Weigelianarten |

5. LAUBGEHÖLZE FÜR DIE GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG

| | |
|--------------------|---------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

| | |
|-------------------------|---------------------|
| <i>Punus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |

6. STAUDEN

Zur Unterpflanzung und Gestaltung wird die Anpflanzung von Wildstauden empfohlen:

flächig:

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

höhere Stauden:

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

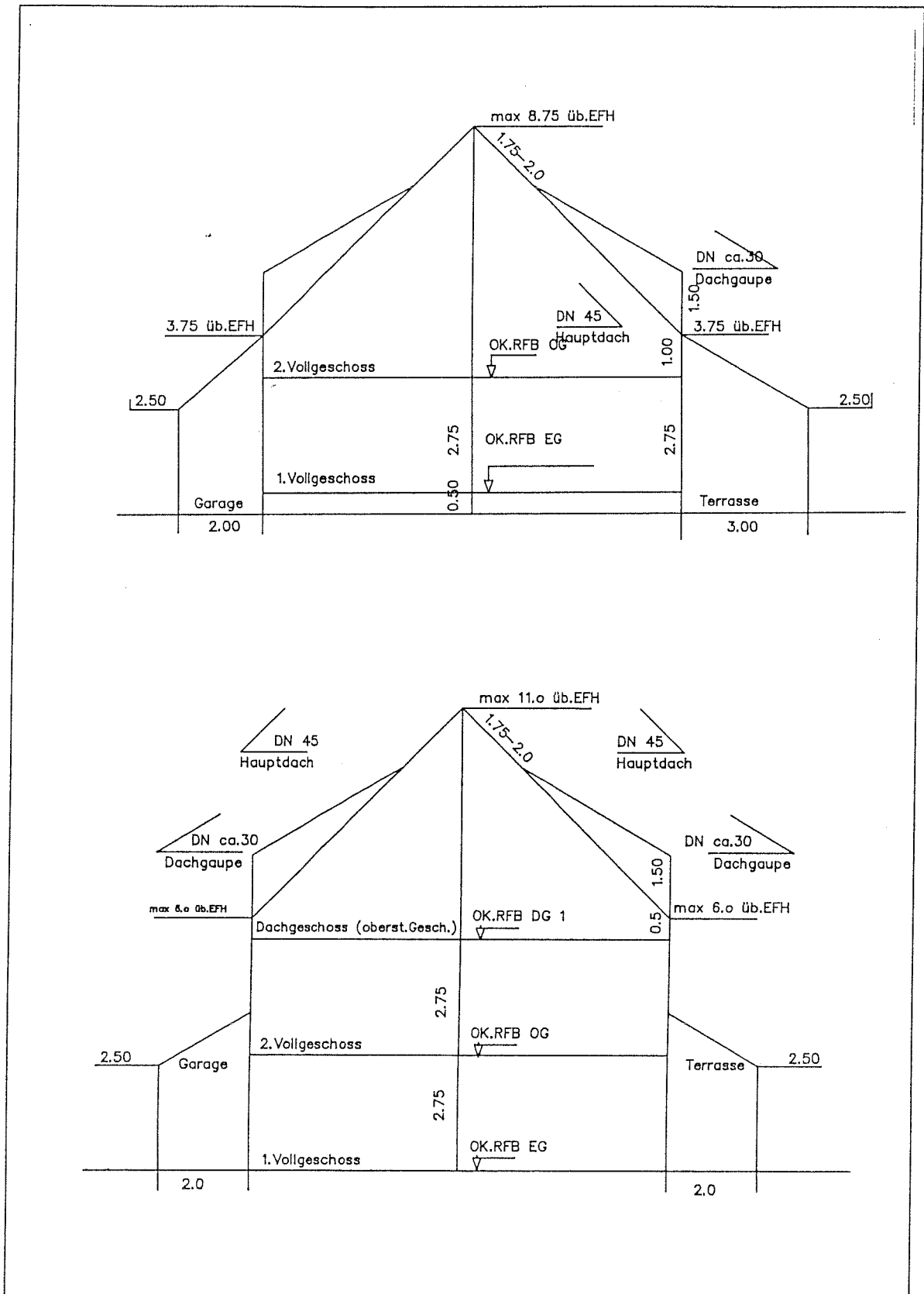
7. KLETTERPFLANZEN

Zur Eingrünung von Zäunen und Gebäudefassaden sind Sträucher und Kletterpflanzen folgender Sorten geeignet:

Brombeeren
 Clematis in Sorten
 Kletterrosen in Sorten
 Spalierobst
 Weinrebe
 Wilder Wein

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Gebäudeschnitt / Höhenlage

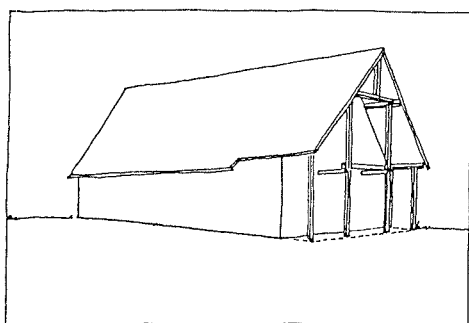


ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

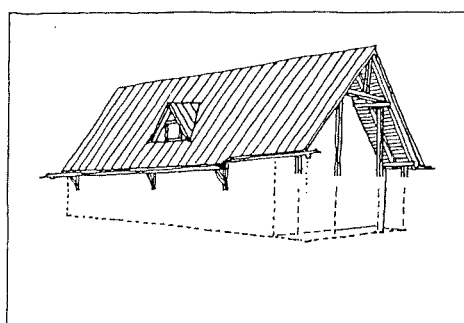
Dachaufbauten / Dachvorsprünge

Gebäude- und Freiflächenplanung auf dem Lande

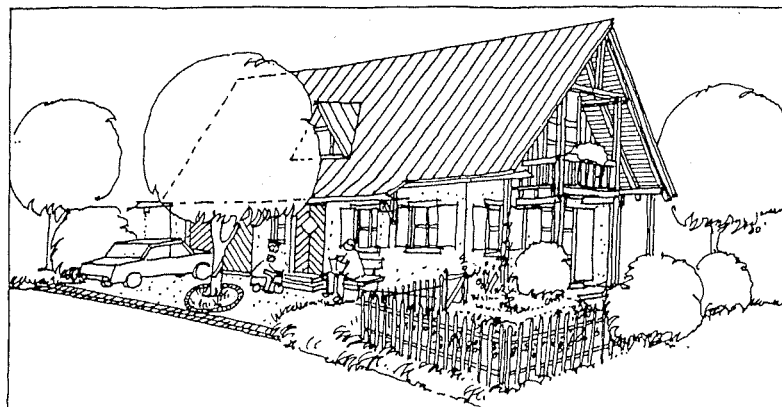
Bei einem Haus sollten die Teile vom Ganzen her bestimmt und nicht das Ganze eine Summe unterschiedlicher Einzelteile sein.



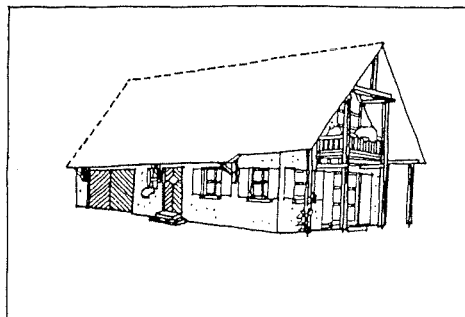
Gebäudeform



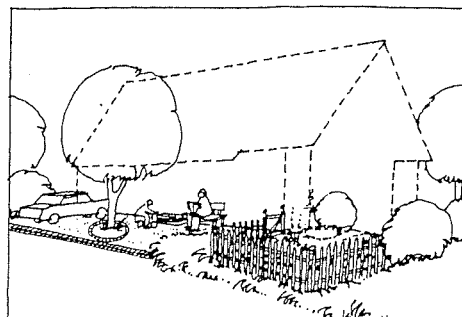
Dach



Fassade



Freifläche





Merkblatt für den Bauherrn Bodenschutz bei Bauarbeiten

Daran sollten Sie denken

Böden sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen.
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Boden wird insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Deponiefläche. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100.000 Quadratmeter Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden die Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Bodenschutz ist nötig

Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern, sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bebauungsplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.

Bodenschutz nützt den Bewohnern

Wenn Sie einige Regeln und Tips beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie leisten aktive Mithilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen Ihr Amt für Wasser- und Bodenschutz gerne zur Verfügung.

Das sollten Sie beachten

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem, nicht schmierendem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Oberboden (sog. humoser Mutterboden) und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o.ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muß sinnvoll wiederverwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde oder die Bodenbörse an Ihrem Landratsamt.

Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

Das sollten Sie vermeiden

Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, daß nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.

Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmittel, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hoch gefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.

Torf zur Bodenverbesserung

Verzichten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.

Überdüngung: Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.



Merkblatt für Planungsträger und Planer

Bodenschutz bei der Bebauungsplanung

Gesetzliche Grundlagen für den Bodenschutz: Das Bodenschutzgesetz (§ 4 BodSchG), das Baugesetzbuch (§§ 1, 202 BauGB) und das Naturschutzgesetz (§§ 1, 2 NatSchG) verlangen einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen (§ 4, Abs. 2 BodSchG). Für einen wirksamen Bodenschutz sind Festsetzungen im Bebauungsplan zwingend erforderlich.

1. **Maß der baulichen Nutzung:** Wegen des stetig zunehmenden Flächenbedarfs müssen die vorhandenen Bauflächen besonders effektiv genutzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sollte deshalb so weit wie möglich ausgeschöpft werden. Die Bruttowohndichte sollte sich dringend am Bauflächenerlaß vom 04.06.84 orientieren. Eine angepaßte Verdichtung ist ein wesentliches Anliegen des Bodenschutzes.
2. **Bodenversiegelungen** sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. So sind auf Zufahrten, Gartenwegen, Stellplätzen u.a. wasserdichte Beläge zu vermeiden. Soweit andere Belange nicht entgegenstehen, sollen nur Schotter- bzw. Kiesbeläge, Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster zugelassen werden. Bei Bauvorhaben mit einem hohen Kfz-Aufkommen sollten mehrgeschossige Parkieranlagen, Tiefgaragen u.a. vorgesehen werden.
3. **Verminderung von Erdbewegungen und Erdaushub:** Um einen Massenausgleich für Erdaushub innerhalb des Baugebietes soweit wie möglich zu erreichen, sollte die Erdgeschosfußbodenhöhe entsprechend festgesetzt werden. Die daraus entstehenden Konsequenzen für die Höhe der Verkehrswege müssen in der Planung berücksichtigt werden.
4. **Ausführen von Erdarbeiten:** Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht überbaute Flächen möglichst wenig befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen.
5. **Zwischenlagerplätze für humosen Mutterboden und humusfreien Erdaushub:** Den Bauherren soll ermöglicht werden, Erdaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischenzulagern. Dazu sollen trockene, nicht vernäßte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzugang sind hierzu nicht geeignet. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Für einen geordneten Wasserabfluß ist zu sorgen. Die Mieten sollten begrünt werden. Der Boden darf nicht mit Bauschutt und Abfall vermischt werden.
6. **Überschüssiger Erdaushub:** Überschuß an Erdaushub muß einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Dazu sind für das Baugebiet überschlägige Berechnungen für die Menge des überschüssigen Erdaushubes anzustellen. Bei einer Menge von über 2000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die Bauherren sind darüber aufzuklären, daß Auffüllungen im Außenbereich ab 200 m³ genehmigungspflichtig sind.
7. **Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub** und Mutterboden dürfen auf keinen Fall unbehandelt wiederverwendet werden. Belastete Böden sind dem zuständigen Amt für Wasser- und Bodenschutz zu melden. Böden, die bis zur Bebauung landwirtschaftlich genutzt werden, können in der Regel als unbelastet angesehen werden. Überhöhte Klärschlammgaben oder Pestizidbehandlungen können jedoch Belastungen verursacht haben. In der Nähe stark befahrener Straßen, Gewerbegebietsnähe oder baulicher Vornutzung muß mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Im Zweifelsfalle ist in Absprache mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz ein sachverständiger Gutachter zu Rate zu ziehen.
8. **Bauwege und Baustraßen** sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern bzw. sinnvoll zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muß der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.
9. **Bauabfälle, Bauschutt,** Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien u.a. Abfälle dürfen auf keinen Fall vergraben werden. Es wird empfohlen, auf dem Baugebiet geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen. Die Abfallsortierung soll gefördert werden.

BEBAUUNGSPLAN

713

HASENWEIDE/RETTERSCHEN

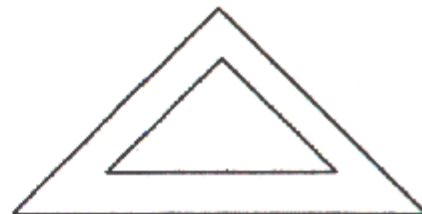
GEMEINDE KRESSBRONN

BODENSEEKREIS

Angezeigt
nach § 11 Abs.1, 2. HS BauGB
am 12. 08. 1997
Friedrichshafen, den 07. 10. 1997
Landratsamt
Bodenseekreis



[Signature]



M 1:500



0 5 10 20 30 50

| | |
|---|--|
| <p>FAKLER - BINDER Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL Bodanstrasse 14 Telefon 07543/96070 Fax 6124 88079 KRESSBRONN AM BODENSEE</p> | <p>BEARB. DATUM ZCHG.NR.</p> |
| <p>LAGEPLAN vom 15. Juli 1997</p> | <p>PLAN-NR. 7b Proj.-Nr. 98017</p> |

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB 23.01.96
Ortsübliche Bekanntmachung am 25.01.96

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB 04.11.96

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 16.05.97
Ortsübliche Bekanntmachung am 07.05.97 bis 16.06.97

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB i.V. § 4 GO 23.07.97
Kressbronn am 11.08.97 J.V. [Signature]
(Bürgermeister)



ANGEZEIGT gem. § 11 Abs. 3 BauGB 12.08.97
Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Landratsamtes Nr.....

BESTÄTIGUNG gem. § 11 Abs. 3 BauGB 01.10.97
durch Landratsamt Bodenseekreis

AUSGEFERTIGT
Kressbronn am 11.08.97 J.V. [Signature]
(Bürgermeister)



INKRAFTTRETUNG gem. § 12 BauGB am 19.03.98
durch Bekanntmachung vom 19.03.98

Kressbronn am 20.03.98 [Signature]
(Bürgermeister)



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

Kressbronn am

.....

ZEICHENERKLÄRUNG

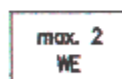
ART DER BAULICHEN NUTZUNG



MISCHGEBIET Kategorie 1

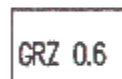


MISCHGEBIET Kategorie 2

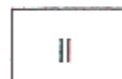


max. ZAHL der WOHN-EINHEITEN

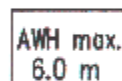
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



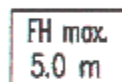
GRUNDFLÄCHEZAHL
z.B. 0.6



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
z.B. 2 Vollgeschosse

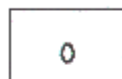


AUSSENWANDHOHE MAX. ÜBER
ERDGESCHÖSSHOHE EFH



FIRSTHOHE MAX. ÜBER
AUSSENWANDHOHE

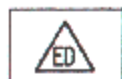
BAUWEISE



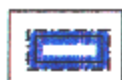
Offene Bauweise



EINZELHAUS



EINZEL- u. DOPPELHAUSER



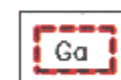
BAUGRENZE

DENKMALSCHUTZ



UMGRENZUNG ENSEMBLE die dem
Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN



NEBENANLAGEN
z.B. Garage



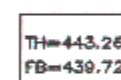
SICHTFLÄCHEN VON
BEBAUUNG FREIZUHALTEN



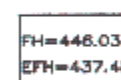
GEH-FAHR-LEITUNGSRECHT



ERDGESCHOSS-ROHFUSS-
BODENHOHE ÜB. NORMAL NULL



TRAUFOHNE BEST.
FUSSBODENNIVEAU BEST.



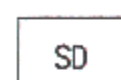
FIRSTHOHE BEST.
ERDGESCHOSS-FUSSBODENHOHE BEST.



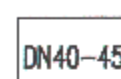
GRENZE des RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHS



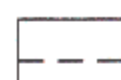
ABGRENZUNG unterschiedlicher NUTZUNG



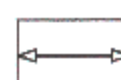
SATTELDACH



DACHNEIGUNG 40-45 Grad

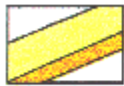


GRUNDSTÜCKSGRENZE VORSCHLAG

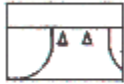


HAUPTFIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

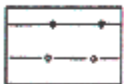


OFFENTLICHE STRASSE
GEH-RADWEG

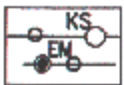


HOFFLÄCHE
PRIVATE ERSCHLISSUNG

VER- und ENTSORGUNGSLEITUNGEN



OBERIRDISCHE LEITUNG
UNTERIRDISCHE LEITUNG



KANALSCHACHT
ELEKTROMAST EVS



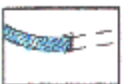
LICHTMAST
HYDRANT
EINLAUFSCACHT

GRÜNFLÄCHEN



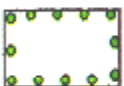
PRIVATE GRÜNFLÄCHE
(Hausgarten/Streuabwiese)

WASSERFLÄCHEN / WASSERABFLUSS



BACH / mit ver-
mutlichem Dolenverlauf

SCHUTZ- PFLEGE und ENTWICKLUNG der LANDSCHAFT



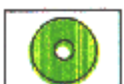
FLÄCHEN zum ANPFLANZEN von
Bäumen und Strücker
(Streuobstwiese)



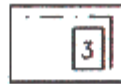
PFLANZGEBOT
OBSTBAUM HOCHSTAMM
SIEHE PFLANZLISTE Nr.1



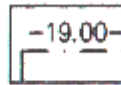
ERHALT
BAUM BESTAND
OBSTBAUM



PFLANZGEBOT
LAUBBAUM
SIEHE PFLANZLISTE Nr.2



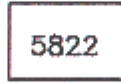
ORDNUMSZAHL GEBÄUDE PLANUNG



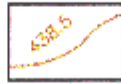
MASSANGABE
BAUFENSTER



GEBÄUDE und HAUS-
NUMMER BESTAND



FLURSTÜCKS-NUMMER



HOHENKOTE
HOHENLINIEN

③

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

1 Art der baulichen Nutzung

2 Zahl der Vollgeschosse

3 Grundflächenzahl

4 Satteldach

5 Dachneigung in Grad

6 Bauweise


7 Aussenwandhöhe
bzw. in Meter über NN

8 Firsthöhe über Aussenwandhöhe
bzw. in Meter über NN


③

Hinweisnummer für die Nutzungsschablone

①

| | |
|---------------------|---|
| MI 2 | II |
| GRZ 0.6 | SD |
| DN 40-45 |  |
| AWH max. < 6.0 m | FH max.üb. AWH <5.0m |

②

| | |
|---------------------|---|
| MI 2 | I |
| GRZ 0.6 | SD |
| DN 40-45 |  |
| AWH max. < 3.75m | FH max.üb. AWH <5.0m |

③

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| MI 1 | III |
| GRZ 0.6 | SD |
| DN 40-45 | 0 |
| TH max. siehe Eintrag | FH max. siehe Eintrag |