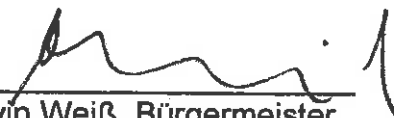


Ausgefertigt:

Kressbronn a. B. den 30.09.2001

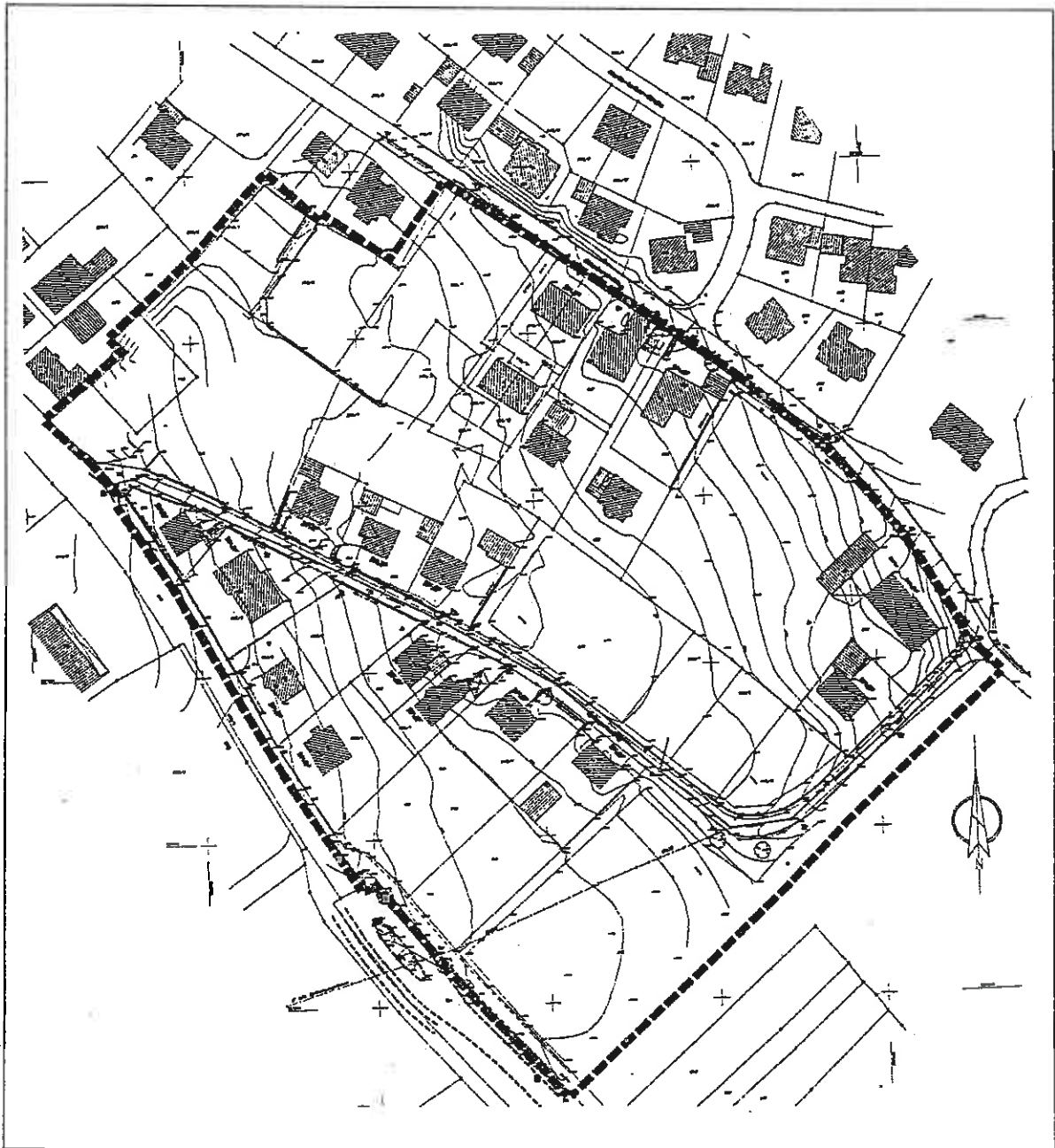

Edwin Weiß, Bürgermeister



B E B A U U N G S P L A N
" I M S P I T Z G A R T E N "
GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

Text und Lageplan Nr. 8 vom 26. September 2001

gemäß Satzungsbeschluss vom 26. September 2001



BEBAUUNGSPLAN "IM SPITZGARTEN"

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKRIS

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN	2
B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	2
C. PLANFERTIGUNG	6
D. HINWEISE	7
E. ANLAGEN	10

II. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "IM SPITZGARTEN"

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert	i.d.F. vom 27. 08. 1997 am 15. 12. 1997
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i.d.F. vom 23. 01. 1990 am 22. 04. 1993
3. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zuletzt geändert	i.d.F. vom 08. 08. 1995 am 19. 12. 2000
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	i.d.F. vom 18. 12. 1990
5. Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg	i.d.F. vom 24. 07. 2000

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO die in § 4 (3) 2-5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS der BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch folgende im Lageplan eingetragenen Größen :

- durch die maximale Größe der Grundfläche (siehe Eintragung im Lageplan)
- durch die maximale Zahl der Vollgeschosse
- durch die maximale Höhe baulicher Anlagen mittels einer Höchstgrenze der Außenwandhöhe (AWH) und der Firsthöhe (FH).
- Auf den Grundstücken mit den Ordnungszahlen 40 – 43 darf die maximal zulässige Grundfläche durch Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO bis maximal 100 qm überschritten werden.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN sowie
STELLUNG der BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB**

- Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.
- Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.
- Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich aus der Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von untergeordneten Gebäudeteilen wie z.B. von Widerkehren, Zwerchgiebel oder von Garagenanbauten sind zugelassen.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die im Lageplan dargestellten Sichtfelder (Si) sind ständig von allen Sichthindernissen von 0,80 m - 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten. Das Pflanzen von hochstämmigen Laubbäumen ist zugelassen, soweit sie kein Sichthindernis darstellen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN sowie deren ANSCHLUSSFLÄCHEN § 9 (1) 11 und 26 BauGB

Die im Lageplan schraffiert gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als Flächen besonderer Zweckbestimmung (Spielstrasse) als verkehrsberuhigt festgesetzt.

**7. FLÄCHEN für die ABWASSERBESEITIGUNG einschließlich der RÜCKHALTUNG und
VERSICKERUNG von NIEDERSCHLAGSWASSER § 9 (1) 14 BauGB**

- Sämtliche unbelastete Oberflächenwässer sind auf den im Lageplan ausgewiesenen Flächen zu versickern (siehe hierzu auch Anlagen). Von der festgesetzten Größe und Lage der Versickerungsflächen kann abgewichen werden, sofern die Versickerungsleistung auch an anderer Stelle auf dem Grundstück und/oder auf eine andere Art nachgewiesen werden kann. Im Rahmen der Gefahrenabwehr ist lediglich der Anschluß eines Notüberlaufs an den Mischwasserkanal zulässig.
- Oberflächenwasser von öffentlichen Straßen ist seitlich in einem Streifen von ca. 50 cm Breite entlang der Fahrbahn zu versickern.

8. GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

Die im Lageplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind zugunsten der entsprechenden Ver- und Entsorgungsträger zu sichern. Die Rechte sind in Form einer Baulast zu sichern.

9. VORKEHRUNGEN zum SCHUTZ vor LÄRMIMMISSIONEN § 9 (1) 24 BauGB

9.1 - Passiver Schallschutz durch bauliche Massnahmen an Aussenwänden von Aufenthaltsräumen, die unmittelbar frontal der Lindauerstrasse zugewandt sind:

An den nachfolgend genannten Gebäuden sind nur solche Bauteile zugelassen, die die folgenden festgesetzten „bewerteten Schalldämmmaße (R_w,R) erreichen

- für die Gebäude im Lageplan mit der Ordnungszahl Nr. 13/14, 43, 44 und 45
- Aussenmauerwerk aus 36.5 cm dicken Luftporenziegel mind. 0.7 kg/dm³ oder aus vergleichbaren Materialien
- Fenster als Isolierverglasung mit bewertetem Schalldämmmaß mind. 35 dB
- Rolladenkästen mit bewertetem Schalldämmmaß mind. 40 dB
- für die Gebäude im Lageplan mit der Ordnungszahl Nr.15/16/17, 48/49, 42, 46 und 47 :
- Fenster als Isolierverglasung mit bewertetem Schalldämmmaß mind. 32 dB

9.2 - Passiver Schallschutz durch bauliche Massnahmen auch an den seitlichen Giebelwänden von Aufenthaltsräumen, die nicht unmittelbar der Lindauerstrasse zugewandt sind:

An den nachfolgend genannten Gebäuden sind nur solche Bauteile zugelassen, die die festgesetzten „bewerteten Schalldämmmaße (R_w,R) erreichen

- für die Gebäude im Lageplan mit der Ordnungszahl Nr. 13/14, 43, 44 und 45
- Fenster als Isolierverglasung mit bewertetem Schalldämmmaß mind. 32 dB

10. FLÄCHEN oder MASSNAHMEN zum SCHUTZ, zur PFLEGE und zur ENTWICKLUNG von NATUR und LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20 BauGB i.V. mit § 9 (1) 25 BauGB

10.1 Baumerhalt

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Einzelbäumen ist ein entsprechender Ersatz gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten. (s. DIN 18920 und RAS-LG 1)

10.2 Pflanzgebote

Die im Lageplan eingetragenen Bäume und Sträucher sind entsprechend den Artenlisten (siehe Anlage) zu pflanzen. Abweichungen vom Standort sind bis zu 3 m möglich. Die Gehölze sind im Zuge des Ausbaus der Erschließungsmassnahme bzw. innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu pflanzen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstamm-Mittelpunkt hat mind. 2,50 m zu betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (z.B. Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind ggf. entsprechend den Artenlisten nachzupflanzen.

Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Die als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ bezeichneten Flächen sind als Ortsrandeingrünung mit hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern entsprechend den Artenlisten (s. Anlagen) zu bepflanzen und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.

11. HÖHENLAGE baulicher ANLAGEN § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH ist für jedes Gebäude im Lageplan als Höchstgrenze festgesetzt. Hiervon kann gemäß § 31 (2) 3 BauGB abgewichen werden, sofern die festgesetzte Höhe zu einer begründeten Härte der Gebäudeerschließung führen würde. Bei Änderungen an bestehenden Gebäuden ist von den Bestandshöhen auszugehen.

C. PLANFERTIGUNG

Für den Bebauungsplan :

Dipl.-Ing.(TU) FAKLER - BINDER
Freie Architekten + Stadtplaner SRL
Bodanstraße 14 Tel. 07543 - 96070
88079 KRESSBRONN AM BODENSEE

Für den Grundlagenplan :

Ingenieurbüro
Adolf Wagner
Seestraße 42
88 214 Ravensburg

und

Ingenieurbüro
Marschall & Klingenstein
Eisenbahnstrasse 3
88069 Tettngang

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn 26.09.2001

Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn 26.09.2001

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

.....
Bürgermeister Weiß
Gemeinde Kressbronn



AUSFERTIGUNG :

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen Teils sowie die textlichen Festsetzungen vom 26.09.2001 unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Kressbronn am Bodensee 30. Sep. 2001

.....
Bürgermeister Weiß
Gemeinde Kressbronn



D. HINWEISE

1. Örtliche Bauvorschriften

Zusammen mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Im Spitzgarten“ erläßt die Gemeinde Kressbronn für das vorgenannte Plangebiet „Örtliche Bauvorschriften“ als gesonderte Satzung nach § 74 (1) LBO.

2. Definition der Gebäudehöhen

Die Aussenwandhöhe (AWH) ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden EFH bis zum Schnittpunkt von traufseitiger Aussenwand Fassade mit der Oberkante Dachbelag. Die Firsthöhe (FH) ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden EFH bis Oberkante Firstziegel. Unterer Bezugspunkt der AWH und der FH ist die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH.

3. Gliederung der Verkehrsflächen

Die Gliederung von Verkehrsflächen in Fahrflächen, Gehwege und Grüninseln ist noch unverbindlich. Diese kann in der Ausführungsplanung gemäß der technischen Erschließungsplanung noch geringfügige Änderungen erfahren.

Hinsichtlich der Gestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche gemäß den Zeichen 325/326 StVO wird auf die rechtlichen Voraussetzungen hingewiesen. Es müssen vorallem die baulichen und sonstigen Voraussetzungen gemäß VwV-StVO zu den vorgenannten Zeichen geschaffen werden. Im Hinblick auf geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen sollte eine großzügige Bepflanzung vorgesehen werden und der Parkraumbedarf angemessen berücksichtigt werden.

4. Eingriffsregelung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Kompensation von Eingriffen im Sinne des § 1a BauGB. Es handelt sich dabei um Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25 BauGB.

5. Freiflächengestaltung

Jedem Baugesuch, auch im Kenntnisgabeverfahren, ist ein Plan mit der beabsichtigten Gestaltung der Freiflächen und der Retentionsmulden beizufügen.

Die Pflege der festgesetzten Streuobstwiese ist langfristig zu sichern. Die Pflege besteht in den Anfangsjahren in einem regelmäßigen Kronenschnitt, Startdüngung in der Pflanzgrube, evtl. Pflanzenschutzmaßnahmen (nur bei Befallsymptomen). Extensive Pflege der Streuobstwiese bedeutet: zweimalige Mahd, keine Düngung, kein Biozideinsatz.

Für die Retentionsmulden wird die Ansaat standorttypischer Hochstauden und Gräser empfohlen.

6. Baumpflanzungen

Neupflanzungen entlang der K 7793 sind mit der Straßenbaubehörde Überlingen abzustimmen.

7. Regenwasserbewirtschaftung

Nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg § 45 b (3) WG ist Niederschlagswasser bzw. nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwässer von Dach, Hof- und Straßenflächen von Grundstücken vorrangig über eine belebte Bodenzone von Mulden bzw. Mulden-Rigolensysteme durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen. Im Rahmen der Gefahrenabwehr ist lediglich ein Anschluß eines Notüberlaufs an den Mischwasserkanal zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf die als Anlage beigefügten Merkblätter des Landratsamts verwiesen

8. Altlasten

- Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück Nr. 594 und Nr. 594/1 ein holzverarbeitender Betrieb. Es ist zu überprüfen, inwieweit Holzimprägnierungsmittel zur Schädlingsbekämpfung bzw. – vorbeuge verwendet worden sind.
- Auf dem Flurstück Nr. 633/2 (Lindauerstrasse 15) befand sich eine Tankstelle (in Betrieb von 1964-1986), die als Altstandort im Altlastenkataster (Objektnummer 04425 E) erhoben und als sogenannter ErHiste-Fall bewertet wurde. Aufgrund des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht die Besorgnis, daß dort Boden- und Grundwasserbelastungen vorliegen. Sofern auf diesem Grundstück bauliche Veränderungen vorgenommen werden, ist je nach beabsichtigter Art und Weise zunächst zu klären, ob hier die Anforderungen an gesundes Wohnen/Arbeiten erfüllt sind. Bei erneuter Überplanung ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Dieser Altstandort wurde von der Unteren Wasserbehörde in die Gefahrverdachtserforschung aufgenommen. Sollte auf dem Grundstück vor Beginn der Gefahrverdachtserforschung eine Baumaßnahme stattfinden, ist vor Baubeginn ein Gutachter zu beauftragen, der sämtliche altlastverdächtigen Stellen erhebt und eine technische Erkundung in Form von Boden- bzw. Bodenluftuntersuchungen durchführt und zur Gefährdungseinschätzung ein Gutachten erstellt.
- Auf den Flurstücken Nr. 600/1, 600/2, 600/3, 607, 612, 628, 632, 632/1, 632/2, 632/3, 640,641 und 645 befanden bzw. befinden sich noch Niederstamm – Obstkulturen. Es besteht die Möglichkeit, daß durch die Verwendung von Pflanzenschutzmittel der Oberboden schadstoffbelastet ist. Es ist daher unbedingt vor der ersten Planung von einem auf dem Gebiet der Altlasterkundung erfahrenen Ingenieurbüro untersuchen zu lassen, welche Art von Sonderkulturen angebaut wurden und in welchem Maß welche Art von Pflanzenschutzmittel eingesetzt worden sind. Je nach Ergebnis sind Bodenuntersuchungen auf die relevanten Schadstoffparameter durchzuführen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist zu beteiligen.

9. Schallimmissions-Gutachten

Im angrenzenden Neubaugebiet „Länge“ südwestlich der Lindauerstrasse (B31-alt) ist ein Schallimmissions-Gutachten erstellt worden, das ebenfalls eine Aussage über den unmittelbar angrenzenden Bereich nordöstlich der B31-alt enthält. Die dort getroffenen Aussagen und vorbeugenden Maßnahmen eines passiven Schallschutzes an Gebäuden sind somit auf den vorliegenden BPlan ebenfalls anwendbar, sodaß auf ein eigenes Schallimmissions-Gutachten verzichtet werden kann. Die dort getroffenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Das Gutachten ist bei der Gemeinde Kressbronn einzusehen. Die gutachterliche Stellungnahme wurde von der „ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH“ Dipl.-Ing. Wilhelm und Sälzer / Wiesbaden erstellt.

10. Hinweise der Straßenbauverwaltung Überlingen

- Im Bereich des Straßenkörpers der K7793 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der K7793 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anpassungsarbeiten an das Niveau der K7793 dürfen erst nach Abschluß einer vertraglichen Regelung mit dem Straßenbauamt Überlingen vorgenommen werden.
- Der K7793 dürfen keine Oberflächenwässer aus dem Plangebiet einschließlich deren Erschließungsstraßen zugeführt werden.
- Teile des Plangebiets liegen im Immissionsbereich der K7793. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

11. Geotechnik

Der Untergrund wird von Moränesedimenten aufgebaut, die zum Teil von lokalen Auffüllungen, Abschlämm-Massen sowie von Talsanden und -kiesen unbekannter Mächtigkeit verhüllt sind. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizonts, Grundwasser u. dgl.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

12. Grundwasser

Der Bau von Erdwärmesonden bis in Teufenbereiche von 350-400 m ist ohne zusätzliche hydrologische Stellungnahme dann möglich, wenn stets gewährleistet ist, daß ein Zufluß von der Erdoberfläche und ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluß im Ringraum der Bohrung durch eine Ringraumabdichtung sicher verhindert werden kann. Allerdings ist beim Niederbringen der Bohrung bereits nach Durchteufen der etwa 30-50 m mächtigen pleistozänen Ablagerung mit gespannten bis artesisch gespannten Grundwasserstockwerken zu rechnen. Der Dichtigkeitsnachweis der Ringraumverpressung ist daher von besonderer Bedeutung.

13. Archäologische Funde

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

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

14. Belange der Energieversorgungsträger

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstückensflächen in einem Geländestreifen von 1m Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.

E. ANLAGE / ARTENLISTEN

Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen. Die genauen Standortverhältnisse sind an Ort und Stelle zu erkunden und die Pflanzen danach auszuwählen. Bei der Pflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, daß keine vom Feuerbrand gefährdeten Arten gepflanzt werden. Diesbezüglich gibt das Landratsamt bzw. das Landwirtschaftsamt entsprechend **aktuelle** Auskunft.

Artenliste 1 großkronige Bäume

Straßenbäume, als Solitäre in Freiflächen oder als Hausbaum

Mindestpflanzgrößen STU 18-20 cm / im Straßenraum mindestens 20-25 cm

Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	nicht am Straßenrand:	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
oder ähnliche		Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>

Artenliste 2 kleinkronige Bäume

als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder als Hausbaum

Mindestqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand STU 10-12 cm

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
oder ähnliche		Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>

Obsthochstämme siehe Artenliste 3

Artenliste 3 Obsthochstämme

Der Pflanzabstand sollte ca. 10 m betragen. Es sind Obsthochstämme, Stammumfang 8-10 cm, Höhe 180-200 cm, z.B. der folgenden landschaftsprägenden und standörtlich geeigneten Sorten zu wählen:

Äpfel

Bohnapfel
Bittenfelder
Gewürzluiken
Glockenapfel
Rosenapfel

Birnen

Bayrische Weinbirne
Luxemburger Mostbirne
Palmischbirne
Netzer Bratbirne
Schweizer Wasserbirne

BEGRÜNDUNG

Salemer Klosterapfel
Schwäbischer Maunzenapfel

Grüne Jagdbirne

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

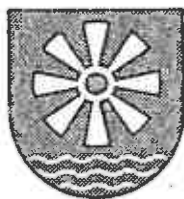
Artenliste 4 Sträucher

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

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Mispel	Mespilus germanica
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Asch-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	S. purpurea
Korb-Weide	S. viminalis
Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen	Rosa canina / R. rubiginosa

oder ähnliche

Anlage 1



LANDRATSAMT
BODENSEEKREIS

Regenwasserbewirtschaftung in der Bauleitplanung

▣ Gesetzliche Regelungen

Nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg (§ 45 b (3)) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen. Der Abfluss aus dem Gebiet darf vom Grundsatz her nicht erhöht werden (vgl. § 3a(2) WG). Die Flächenbefestigung ist somit auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Diese gesetzliche Forderung entspricht modernen ökologischen Erkenntnissen, die bereits seit Jahren in Ansätzen mit vielen Planungsvarianten freiwillig praktiziert wird. Das ermöglicht eine Entkoppelung von Schadstoff- und Wasserströmen mit positiven ökologischen Auswirkungen, die mit dem bisherigen Ableitungsprinzip der Stadtentwässerung nicht erreicht werden konnte. Die Forderung richtet sich sowohl an die Kommune als auch an den einzelnen Eigentümer.

▣ Folgerungen für die Gemeinde

Gefordert sind Verwaltung und Gemeinderat. Am besten weit vor einem Planaufstellungsbeschluss, spätestens mit diesem, ist das planerische Konzept so zu formulieren, dass eine Integration von Fach- und Städteplanung möglich ist. Weiter ist die Entwässerungssatzung an die rechtlichen Gegebenheiten anzupassen.

▣ Schadloose Niederschlagswasserbeseitigung in Wohngebieten

Niederschlagswasser von Flächen mit geringer Verschmutzung sind möglichst am Anfallort zurückzuhalten und einer Nutzung, Versickerung oder stark verzögert einem oberirdischen Gewässer zuzuführen. Entscheidend ist, dass die Beseitigung schadlos erfolgt. Eine Versickerung muss hierzu grundsätzlich über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht erfolgen. Die Abflussspitzen einer ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sind grundsätzlich durch vorherige Rückhaltung zu kappen. Die Regenwasserbewirtschaftung in Wohngebieten kommt grundsätzlich für Abflüsse von Dach- und Hofflächen sowie von Erschließungsstraßen in Betracht. Die Bewirtschaftung muss außerhalb der engeren Zone eines Wasserschutzgebietes und darf nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen (Altlasten) erfolgen.

▣ Niederschlagswasserbeseitigung in Gewerbegebieten

In Gewerbegebieten ist die Regenwasserbewirtschaftung i.d.R. auf Niederschlagswasser von Dachflächen beschränkt. Das Niederschlagswasser dieser Dachflächen kann meist als gering verschmutzt eingestuft werden. Stärker belastetes Niederschlagswasser wie z.B. aus gewerblichen Hof- und Straßenflächen ist auch künftig einer Regenwasserbehandlung zuzuführen.

▣ Regenwasserbewirtschaftungskonzept, ein Eckpunkt der städtebaulichen Konzeption

Für eine konsequente Entkoppelung der Schadstoff- und Wasserströme mit der Möglichkeit einer Kostenreduzierung bei der Abwasserentsorgung z.B. durch Reduzierung des behandlungsbedürftigen Abwassers ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen. Dazu ist der Entwässerungsplaner frühzeitig in den Prozess der Bauleitplanung einzubinden. Für das städtebauliche Konzept ergeben sich neue Pflichtfelder, die Einfluss auf Größe und Gestaltung der privaten Flächen und des öffentlichen Raumes ausüben.

□ **Planungsansätze**

- Zur Reduzierung der Abflüsse sollten Flächen so wenig wie möglich versiegelt und die Verwendung von durchlässigen Befestigungen angestrebt werden
- Sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich sind Maßnahmen der Abflussreduzierung planerisch umzusetzen. Natürlich vorhandene Geländetiefpunkte sind z. B. von der Bebauung freizuhalten.
- Für die dezentrale Muldenversickerung werden mind. 10 % der Größe der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche benötigt.
- Eine Notentlastung ist einzuplanen. Vorrangig bietet sich eine Anbindung an ein Fließgewässer an.
- Zwischen Versickerungs-/Retentionsanlagen und unterkellerten Gebäuden sollte der Mindestabstand das 1,5-fache der Baugrubentiefe nicht unterschreiten.
- Die Zuordnung der Versickerungs-/Retentionsanlagen zu den abflusswirksamen Flächen sollte möglichst direkt erfolgen, um aufwendige Ableitungswege zu vermeiden. Für die Ableitung sind offene Gräben optimal.
- Versickerungs-/Retentionsmulden sollten bei Vollerfüllung einen Wasserstand von 30 cm nicht überschreiten.

□ **Kostenreduzierung bei der Abwasserbeseitigung**

Kosteneinsparungen im Bereich von Entwässerungsanlagen sind mit den neuen Entwässerungssystemen möglich. Sofern Niederschlagswasser dem direkten Abfluss entzogen wird, kann die Aufweitung von hydraulisch überlasteten Kanalstrecken entfallen. Auch ergeben sich Einsparungen bei der konventionellen Regenwasser- und Abwasserbehandlung. Grundlage ist eine ganzheitliche Betrachtung von Kanalisationssystem, Regenwasserbehandlung, Kläranlage und Gewässer.

□ **Öffentliche Regenwasserbewirtschaftung**

Je nach Grundstücksgröße und bei einem geplanten Anschluss von Straßenflächen an die Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung empfiehlt es sich, die Anlagen für die Versickerung bzw. Retention als öffentliche Anlagen zu planen. Um die Tiefenlage der Anlagen zu begrenzen, ist das erforderliche Zuleitungssystem möglichst in offener Form mit Rinnen und Gräben herzustellen. Gerade hier ist Umdenken erforderlich: Regenwasser kann in einem Wohngebiet auch offen „auf der Straße“ abgeführt werden.

□ **Begrenzung von Schadstoffen**

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt soll bei den Dach- und Fassadenmaterialien auf Kupfer, Blei, Zink möglichst verzichtet, oder die Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen ausgeschlossen werden. Hierzu sind entsprechende Regelungen im Bebauungsplan erforderlich.

□ **Wasserrechtliche Behandlung (Vereinfachung und Beschleunigung)**

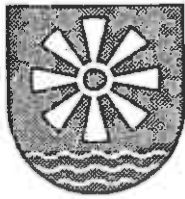
Nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22. März 1999 ist für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus öffentlichen Anlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis dann nicht erforderlich, wenn das Entwässerungskonzept auch formaler Inhalt des Bauleitplanverfahrens ist.

□ **Weitere Informationen**

Weitere Informationen zum Thema Regenwasserbewirtschaftung erhalten Sie beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, Telefon (0 75 41) 2 04-2 65.

Das Thema wird sehr umfassend und anschaulich in dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ dargestellt. Der Leitfaden kann gegen eine Schutzgebühr von 30 DM beim Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart bezogen werden.

Anlage 2



LANDRATSAMT
BODENSEEKREIS

Regenwasserbewirtschaftung bei Bauvorhaben

○ Wassergesetz

Nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg (§ 45b (3)) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen. Der Abfluss vom Baugrundstück darf durch die Bebauung nicht erhöht werden (vgl. § 3a (2) WG). Diese gesetzliche Forderung entspricht modernen hydrologischen Erkenntnissen. Die Trennung des gering belasteten Niederschlagswasser von behandlungsbedürftigem Abwasser ermöglicht eine Entkoppelung von Schadstoff- und Wasserströmen. Dies konnte mit dem bisherigen Ableitungsprinzip der Stadtentwässerung nicht erreicht werden.

○ Grundprinzip

Das Grundprinzip einer Entwässerung im Sinne der gesetzlichen Forderung ist, gering belastete Abflüsse aus Niederschlägen am Entstehungsort zu vermeiden, durch Versickerung zu verringern oder stark verzögert einem oberirdischen Gewässer zuzuführen. Eine Vermischung mit behandlungsbedürftigem Abwasser soll hierbei vermieden werden. Stärker verschmutzte Niederschlagswasserabflüsse bedürfen auch künftig einer Behandlung.

○ Schadlose Beseitigung

Entscheidend ist, dass die Beseitigung schadlos ist. Eine Versickerung muss hierzu grundsätzlich über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht erfolgen. Die Bodenschicht wirkt als Filter für Schwermetalle und viele organische Schadstoffe. Die Abflussspitzen einer ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sind grundsätzlich durch vorherige Rückhaltung zu dämpfen. Dies gilt für Abflüsse von Dach, Hof und Zufahrtsstraße einer Wohnbebauung, soweit dies außerhalb der engeren Zone eines Wasserschutzgebietes oder von Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen (Altlasten) erfolgt. Bei gewerblichen Bauvorhaben ist diese Voraussetzung i.d.R. auf Niederschlagswasser von Dachflächen beschränkt. Um die Niederschlagswasserqualität nicht zusätzlich zu belasten, soll auf Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei möglichst verzichtet oder die Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen ausgeschlossen werden.

○ Folgerungen für den Bauherrn und Architekten

Bereits in die ersten Planungsüberlegungen ist die Entwässerungskonzeption einzubeziehen, um eine Integration von Architektur, Freiflächen und Entwässerungsplanung zu ermöglichen.

○ Regenwasserbewirtschaftungsanlagen

Die einfachste Art der Versickerung erfolgt über eine flache Grünmulde. Bei gering durchlässigen Böden kann die Mulde um ein Dränsystem ergänzt werden. Mit dieser Retentionsraumversickerung wird ein verzögerter Ablauf zu einem oberirdischen Gewässer hergestellt. Falls auf eine detaillierte Bemessung der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen verzichtet wird, wird für die Retentions-/Versickerungsmulde ein Volumen von mindestens $3\text{m}^3/100\text{ m}^2$ befestigte Fläche angesetzt. Die Mulde hat eine Tiefe von max. 30 cm.

BEGRÜNDUNG

Ist kein geeignetes oberirdisches Gewässer vorhanden, sollte in Abstimmung mit der Wasserbehörde geprüft werden, ob Niederschlagswasser, das über eine bewachsene Bodenschicht gefiltert wurde, über einen Sickerschacht einem tiefer liegenden wasserdurchlässigen Untergrund zugeführt werden kann. Dies gilt auch für Niederschlagswasser von Gründächern.

Bei beengten Verhältnissen kann ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden.

Um die Tiefenlage der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen zu begrenzen, ist immer anzustreben, das erforderliche Zuleitungssystem in offener Form mit Rinnen und Gräben herzustellen. Ist eine Verbindung der Anlagen mit dem Kanalsystem nicht zu vermeiden (z.B. zur Notentlastung), muss die Rückstauenebene der Kanalisation sehr sorgfältig untersucht werden. Durch geeignete Maßnahmen ist zu verhindern, dass Schmutzwasser in die Regenwasseranlagen gelangt.

○ Regenwassernutzung

Grundsätzlich, insbesondere aber in Gebieten mit gering durchlässigen, mächtigen Böden ohne Ableitungsgräben, ist die Möglichkeit einer Regenwassernutzung, z.B. für die Toilettenspülung, in die Überlegungen einzubeziehen. Soweit eine Zisterne ausschließlich zur Gartenbewässerung genutzt wird, wird eine wirksame Entlastung für die öffentliche Abwasseranlagen i. d. R. nicht erreicht.

○ Regenwasserbewirtschaftung, ein Eckpunkt für den Planer

⇒ Bei Hofflächen und Zufahrtstraßen einer Wohnbebauung ist durch Minimierung versiegelter Flächen der Abfluss von Niederschlagswasser so gering wie möglich zu halten. Hierzu bietet sich eine Vielzahl von durchlässigen Materialien z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster usw. zur Oberflächenbefestigung an.

⇒ Knapp bemessene Flächen oder stark genutzte Gebäudeseiten (z.B. Erschließungsseite) können durch entsprechend gewählte Dachformen bzw. geführte Dachrinnen von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen freigehalten werden.

⇒ Die Anordnung von Fallrohren und die Dachrinnenführung ist den Erfordernissen einer oberflächigen Ableitung des Regenwassers in dezentrale Regenwasserbewirtschaftungsanlagen anzupassen.

⇒ Die Anzahl der Fallrohre ist zu minimieren, um die erforderlichen Zuleitungen nach Länge und Anzahl zu begrenzen.

⇒ Bei innenliegender Dachentwässerung, z.B. bei Flachdächern, sind die Fallrohre oberhalb der Geländeoberkante aus dem Gebäude herauszuführen, um den Anschluss an eine oberirdische Regenwasserbewirtschaftungsanlage zu ermöglichen.

⇒ Flachdächer und flach geneigte Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen. Das dient der Verdunstung, der Zwischenspeicherung und der verzögerten Ableitung des Niederschlags. Ein effektiver Ansatz zur Vermeidung!

⇒ Die Regenwasserableitung ist in die bauliche und freiraumplanerische Gestaltung zu integrieren. So ist eine Ableitung auch gegen das Geländegefälle z.B. in Rohrbrücken, aufgeständerten Transportschalen, auf Gartenmauern etc. möglich.

○ Wasserrechtliche Aspekte

Niederschlagswasser aus befestigten Flächen einer Wohnbebauung von weniger als 1200 m² kann bei Einhaltung der o. g. Anforderungen ohne wasserrechtliche Erlaubnis versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

○ Genehmigungsverfahren nach LBO

In den Bauvorlagen für das Genehmigungsverfahren nach LBO ist die Grundstücksentwässerung darzustellen. Die Regenwasserbewirtschaftungsanlagen müssen im Lageplan dargestellt werden (§4 Abs.4 Nr. 11 LBOWO). Voraussetzung für eine kostengünstige Regenwasserbewirtschaftung ist eine frühzeitige Abstimmung auf die Planvorhaben. Bei nachträglicher Planung, die sich aus der Option gem. §2 LBOWO ergibt, kann dies in der Regel nicht erreicht werden.

II. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Im Spitzgarten“ Gemeinde Kressbronn / Bodenseekreis gemäß § 9 (8) BauGB.

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde und wird im Südenwesten begrenzt durch die K 7793 (B31-alt); im Südosten durch eine geplante Straßenverbindung auf einem Teilbereich des Flst.Nr. 645; im Nordosten durch die „Ottenberghalde“ und im Nordwesten durch die dortigen Grundstücksgrenzen der Flst. Nr. 600/3, 575/1, 594 und 593.

2. BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION

- Bereits vor 20 Jahren wurde auf Grund von verschiedenen Bauanfragen im Bereich „Ottenberghalde“, zu dem auch das vorliegende Plangebiet „Im Spitzgarten“ gehörte, die Aufstellung eines Bebauungsplans „Ottenberghalde III“ beschlossen, da vorhandene Baulücken baurechtlich als „Aussenbereich“ im „Innenbereich“ angesehen wurden und somit nicht bebauungsfähig waren. Desweiteren wurde erkannt, daß mit zunehmender Bebauung in diesem Gebiet, die vorhandenen Erschließungsstraßen „Ottenbergweg“ (Engstelle mit einer Breite von ca. 3 m) und „Spitzgartenweg“ (ca. 4.5 m Breite) künftig nicht mehr ausreichend sein würden. Es sollte eine Ausbaumöglichkeit der vorhandenen Straßen und eine weitere Entlastungszufahrt im südöstlichen Bereich untersucht werden. Desweiteren war man sich bewußt, daß sowohl das Baugebiet „Im Talholzweg“, als auch die beiden Einrichtungen des Altenheims „St.Konrad“ und die „Evangelische Heimstiftung“ ausschließlich über diese Zufahrtsstraßen erschlossen werden. Der damalige Bebauungsplanentwurf hat diese Mißstände planerisch gelöst und die vorhandenen Freiflächen städtebaulich überplant. Die Erschließung sah eine Verlegung der Einmündung des Ottenbergwegs in den Kreuzungsbereich B31/Seestraße und die Verbreiterung des Spitzgartenwegs vor. Die Innenbereiche waren mit einem verkehrsberuhigten Wohnwegenetzes an die Ortsmitte angebunden. Auf Grund verschiedener Schwierigkeiten, insbesondere wegen der Straßenverbreiterung des Spitzgartenwegs und wegen nachlassender Bautätigkeit, wurde das Bebauungsplanverfahren leider nicht fortgeführt.

- Zwischenzeitlich sind im Plangebiet 6 Bauvorhaben verwirklicht worden, die in Anlehnung an den damaligen Entwurf genehmigt wurden. Leider wurde auf das innenliegende Wegenetz keine Rücksicht genommen, sodaß diese wichtige fußläufige Anbindung an die Ortsmitte nicht mehr aufrecht erhalten werden kann. Desweiteren wurden im Rahmen einer Erbaueinandersetzung im östlichen Plangebiet Grundstücke geteilt, die in dieser Form sich nicht in eine städtebauliche Ordnung einfügen lassen. Weitere „Hinterlieger-Grundstücke“ können darüberhinaus nur privatrechtlich erschlossen werden.

3. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kressbronn als Misch- bzw. Wohngebiet ausgewiesen. Eine geringfügige Erweiterung am östlichen Plangebiet für eine Entlastungsstraße kann gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Gemäß § 1 (1) und (3) BauGB haben Bebauungspläne die Aufgabe, die bauliche sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben diese Pläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund der angestrebten Auflösung des dort ansässigen Sägebetriebs, der Neubebauung dieses Areals, weiterer Bauanfragen im Rahmen einer Erbaueinandersetzung und der Erfordernis einer ausreichenden Verkehrserschließung, ist die Gemeinde im öffentlichen Interesse verpflichtet, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Zunächst war beabsichtigt, das Plangebiet mittels eines „Einfachen Bebauungsplans“ zu entwickeln. Da jedoch im „Einfachen Bebauungsplan“ die Zulässigkeit von Vorhaben wiederum nach § 34 BauGB beurteilt werden, kam man zu der Ansicht, daß auf Grund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse, der unterschiedlichen Umgebungsbebauung und der zusätzlich erforderlichen Erschließungsmaßnahmen eine künftige Bebauung nicht befriedigend geregelt werden könne.

Aus diesen vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans beschlossen.

5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet ist durch eine lockere, überwiegend ältere 2-geschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. In diesem Gebiet fallen besonders zwei größere Bereiche auf, die sich durch deren abweichende Nutzung von der übrigen Umgebungsbebauung deutlich absetzen. Das ist zum einen das Areal einer Sägerei bzw. Zimmerei und zum anderen zwei landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Sonderkulturen. Mit Ausnahme des Holzbaubetriebs handelt es sich in diesem Gebiet um eine reine Wohnnutzung. Nachdem das nördlich sich anschließende Baugebiet bereits ein reines Wohngebiet ist, und die Wohnlage sowie das Wohnumfeld als qualitativ hochwertig einzustufen ist, besteht nun durch die Aussiedlung des Holzbaubetriebs die Möglichkeit, die Kontinuität der umliegenden Wohnbebauung in der Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ fortzuführen. Die Nachfrage nach Wohnbebauung und die Fortführung der dort vorhandenen Siedlungsstruktur in Form von 2-geschossigen Wohngebäuden waren Grundlage für den städtebaulichen Entwurf. Die Stellung der Gebäude folgt der bereits vorhandenen Altbebauung, sodaß das vorgegebene Siedlungsbild vervollständigt werden kann.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ entspricht der vorhandenen Örtlichkeit.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, festgesetzt durch die überbaubare Grundstücksfläche, berücksichtigt insbesondere die umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB, wobei aus Gründen eines qualitativ vollen Wohnumfeldes eine weitere Verdichtung nicht angestrebt werden sollte.

Die Festsetzung der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe, der Außenwand- und Firsthöhen dient dazu, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung der Gebäude in die vorhandene umliegende Wohnbebauung zu sichern.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Aus Gründen einer ortsräumlichen Kontinuität der Bebauung sowie zur Einfügung in den Bestand zeigt sich die Ausweisung von Einzelbaufenstern erforderlich. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung steht in Korrespondenz mit der Ausrichtung der Gebäude im Bestand und trägt zur Sicherung des angestrebten räumlichen Erscheinungsbildes bei.

5.5 Garage und Stellplätze

Die vorgeschlagene Standort- und Größenbegrenzung von Garagen und Nebenanlagen wird mit Hinblick auf ein ansprechendes Siedlungsbild sowie eine erforderliche Durchgrünung und Reduzierung der Versiegelung begründet.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die innere Erschließung in Form verkehrsberuhigter Zonen mit Vorrang für den Fußgänger soll zum einen ein ansprechendes Wohnumfeld gewährleisten und zum anderen den Kindern die Möglichkeit zum Spielen auf der Straße erlauben.

5.7 Gemeinbedarfsflächen / Grünflächen

Auf die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes wurde im Plangebiet verzichtet, da Spielmöglichkeiten für die Schulkinder in den inneren verkehrsberuhigten Zonen (Spielstrassen) erlaubt sind. Weitere Spielmöglichkeiten insbesondere für Kleinkinder sind gemäß § 9 LBO auf den privaten Grünflächen herzustellen. Eine Regelung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erübrigt sich damit.

5.9 Gestaltung der unbebauten Flächen

Diese Festsetzungen sind erforderlich im Sinne einer Kompensation des Eingriffs nach § 1a BauGB mit Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften und das Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung einer Begrünung von Flachdächer ist aus Gründen der Retention von Niederschlagswasser und zur kleinklimatischen Verbesserung des Wohnumfeldes begründet.

5.10 Oberflächenwasserbehandlung

Die festgesetzte dezentrale Oberflächenwasserbeseitigung ist erforderlich, um die bestehende Abwasseranlage zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.

5.11 Niederspannungsfreileitungen

Das Verkabelungsgebot von Niederspannungsfreileitungen wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die Umwidmung des Holzbaubetriebs wird der Naturhaushalt und das Landschaftsbild in Teilen wesentlich verbessert.

Bei Ausschöpfung der nachgenannten Möglichkeiten zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen sowie die Ausweisung einer Ersatzfläche als Kompensation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber einer Bebauung.

BEGRÜNDUNG

Es sollen die folgende Leitziele bei der Planung bzw. Bebauung beachtet werden :

Landschaftsbild, Wohnumfeld und Erholung

- Qualitätvolle Gestaltung der Gebäude und des Umfeldes
- sensibler Umgang mit der Bodengestalt, möglichst wenig Veränderung des Geländes, Vermeidung von angeschütteten Terrassen, möglichst Vermeidung von Böschungsabstützungen
- gute Durchgrünung der Gartenflächen
- Einbindung in die Landschaft durch Ergänzung der Gehölzstrukturen am offenen Ortsrand

Pflanzen und Tiere

- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen
- Verwendung naturraumtypischer Pflanzen auch im privaten Bereich als Nahrungsbiotop für die einheimische Fauna

Boden

Bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. (§ 4 BodSchG 1991).

Folgende Leitziele sind anzustreben:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung offenporiger Beläge
- Belassen der vorhandenen natürlichen Bodengestalt soweit möglich

Wasser

Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung offenporiger Beläge.

Das anfallende Regenwasser wird in Mulden zurückgehalten.

Klima

- Gute Durchgrünung der Bebauung als Luftfilter und Temperatenausgleich
- Verwendung von Fassaden- und Flachdachbegrünung

6.2 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung über das bestehende örtliche Netz ist gewährleistet. Das Wasserdargebot ist ausreichend vorhanden. Das Gebiet ist bezüglich seiner künftig anfallenden Schmutzwasser in die Gesamtplanung der Gemeinde aufgenommen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Kressbronn. Im Gebiet wird zur Oberflächenwasserbeseitigung ein modifiziertes Trennsystem festgesetzt.

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

7. Erschließungskosten

Für die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des Baugesetzbuches erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB, für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz. Anschlußkosten für Wasser, Gas, Strom, Telekom usw. werden den Anschlußnehmern von den Versorgungsträgern in Rechnung gestellt.


8. PLANUNGSSTATISTIK


- Fläche Geltungsbereich	40.643 m ²	100 %
- Nettobauland Wohnen	32.785 m ²	81 %
- Verkehrsflächen	5.879 m ²	15 %
- Ausgleichsfläche	1.979 m ²	4 %

- Zahl der geplanten Hauseinheiten	ca. 30 Gebäude
- Anzahl der Wohneinheiten	ca. 50 Wohneinheiten (WH)
- Einwohnerzuwachs bei 2.5 EW/WE	ca. 125 Einwohner (EW)

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn 26.09.2001

Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn 26.09.2001


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


.....
Bürgermeister Weiß
Gemeinde Kressbronn



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

„IM SPITZGARTEN“

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

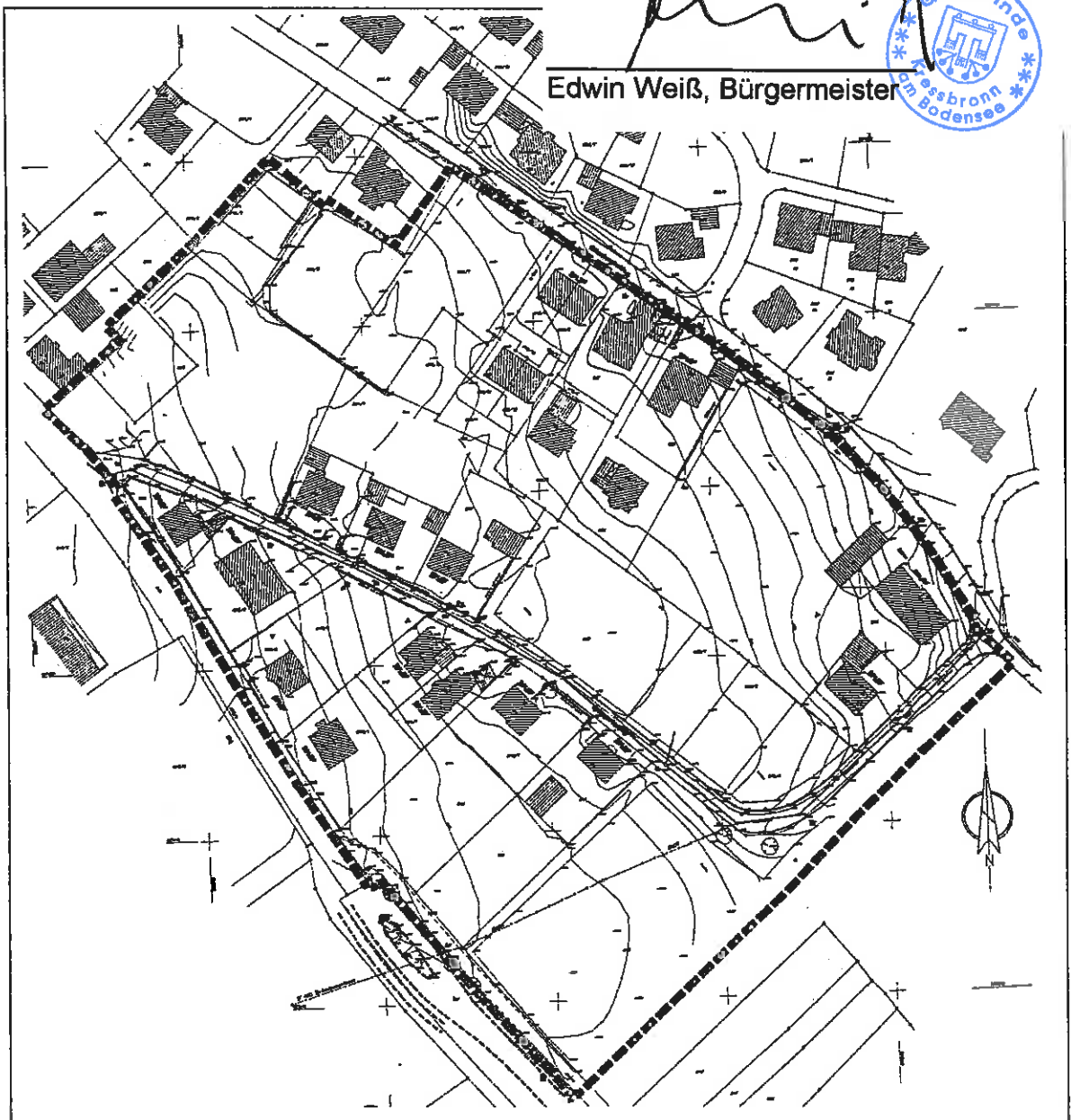
Text und Lageplan Nr. 8 vom 26. September 2001

gemäß Satzungsbeschluss vom 26. September 2001

Ausgefertigt:

Kressbronn a. B. den 30.09.2001

Edwin Weiß
Edwin Weiß, Bürgermeister



**Ö R T L I C H E
B A U V O R S C H R I F T E N**

IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

„IM SPITZGARTEN“

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKRIS

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	2
A. RECHTSGRUNDLAGEN	2
B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	2
II. BEGRÜNDUNG	

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) | i.d.F. vom 08. 08. 1995 |
| zuletzt geändert | am 19. 12. 2000 |
| 2. Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg | i.d.F. vom 24. 07. 2000 |

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

1.1. Bei Doppelhäuser und Reihenhäuser ist festgesetzt:

- Baukörper, Fassaden und Dächer einschließlich der Art der Dachgauben von zusammengehörten Hauseinheiten sind in Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile sowie in Werkstoff und Farbe gestalterisch einheitlich auszuführen. Im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift besteht ein Doppelhaus aus zwei Hauseinheiten, ein 3-er Reihenhaustyp aus drei Hauseinheiten etc.
- Die Fenster nebeneinanderliegender Hauseinheiten müssen das gleiche Maßverhältnis aufweisen.
- Die Traufhöhen (Regenrinnen), die Lage der Fußpfetten und der Kniestöcke (Drempel) sowie die Dachvorsprünge, die First- und Geschoßhöhen und die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen angrenzender Hauseinheiten müssen in deren Abmessungen deckungsgleich sein.

1.2. Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 45 Grad Dachneigung auszuführen. Bei Nebengebäuden sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.3. Dachaufbauten

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Trauflänge der dazugehörenden Hauseinheit betragen.

1.4. Niederspannungsfreileitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN § 74 (1) 3 LBO

2.1 Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

Pflasterbeläge mit versickerungsfähiger Fuge sind zugelassen.

2.2 Als Einfriedigung gegenüber verkehrsberuhigter Verkehrsflächen sind nur zugelassen, Spanndrähte eingewachsen in eine lockere Anordnung von Strauchpflanzungen oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu maximal 80 cm Höhe.

2.3 Aufschüttungen für Terrassen dürfen maximal 0.75 m betragen. Die Böschungen sind im Verhältnis 3:1 (Basis:Höhe) auszuführen oder übergangslos im angrenzenden Gelände zu verziehen.

2.4 Retentionsmulden sind als flache Erdmulden naturnah zu gestalten und als extensiv Fläche dauerhaft zu erhalten.

II. BEGRÜNDUNG

1.- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Spitzgarten“.

2. - ERFORDERNIS DER FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet beinhaltet etwa ein Drittel Bestandsbebauung mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Desweiteren grenzt nordwestlich und nordöstlich das bestehende Ein- und Zweifamilienhausgebiet „Ottenberghalde“ an. Um das neu ausgewiesene Plangebiet in seine Umgebungsbebauung einzufügen und eine bauliche Abrundung des dortigen Siedlungsgebiets abzuschließen, sind entsprechende gestalterische Aussagen zu treffen

3. - BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

3.1 - Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind erforderlich zur gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild. Den zukünftigen Bauherren soll mit den Festsetzungen ein gemeinsamer Rahmen für die jeweiligen Einzelbauaufgaben zur Verfügung gestellt werden.

Bei den aufgeführten Merkmalen wird Bezug genommen auf die gewachsene ländliche Baustruktur des Ortes. In dem abgesteckten Rahmen ist genügend Freiraum für die individuelle Gestaltung enthalten.

- Das äußere Erscheinungsbild von Doppel- und Reihenhäuser soll gestalterisch, architektonisch und auch konstruktiv einheitlich sein. Im Sinne des § 11 LBO sollen bauliche Anlagen so gestaltet werden, daß diese nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

3.2 - Die Gebote zur Gestaltung der privaten Freiflächen sowie zur Art der Einfriedungen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet.

- Um die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen. Die Begrenzung der versiegelten Flächen erfolgt aus Umweltschutzgründen.

- Einfriedigungen sollen möglichst offen gestaltet werden, um bei zunehmend verdichteter Bauweise dennoch wenigstens optisch größer wirkende Freiflächen zu erhalten. Es ist in dieser Gegend auch nicht landschaftstypisch, Grundstücke vollkommen fremder Einsicht zu entziehen.

- Soweit Sitzterrassen bei höher gelegener Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe angeschüttet werden sollen, sind diese in die umgebende Gartengestaltung harmonisch einzufügen. Dies kann durch flache Anböschung oder durch weiche Übergänge erfolgen.

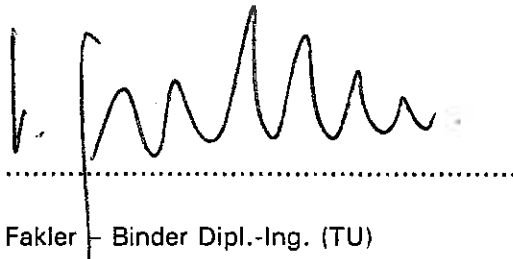
AUSFERTIGUNG :

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen Teils sowie die textlichen Festsetzungen vom 26.09.2001 unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Kressbronn am Bodensee 30. Sep. 2001

Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn am 26.09.2001

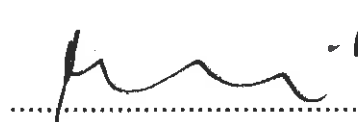



Fakler Binder Dipl.-Ing. (TU)

Architekturbüro Fakler-Binder

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 26.09.2001

Bürgermeister Weiß

Gemeinde Kressbronn

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen Teils sowie die textlichen Festsetzungen vom 26.09.2001 unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Kressbronn am Bodensee 30. Sep. 2001


Bürgermeister Weiß
Gemeinde Kressbronn

EINFACHER GRÜNORDNUNGSPLAN

"IM SPITZGARTEN"

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

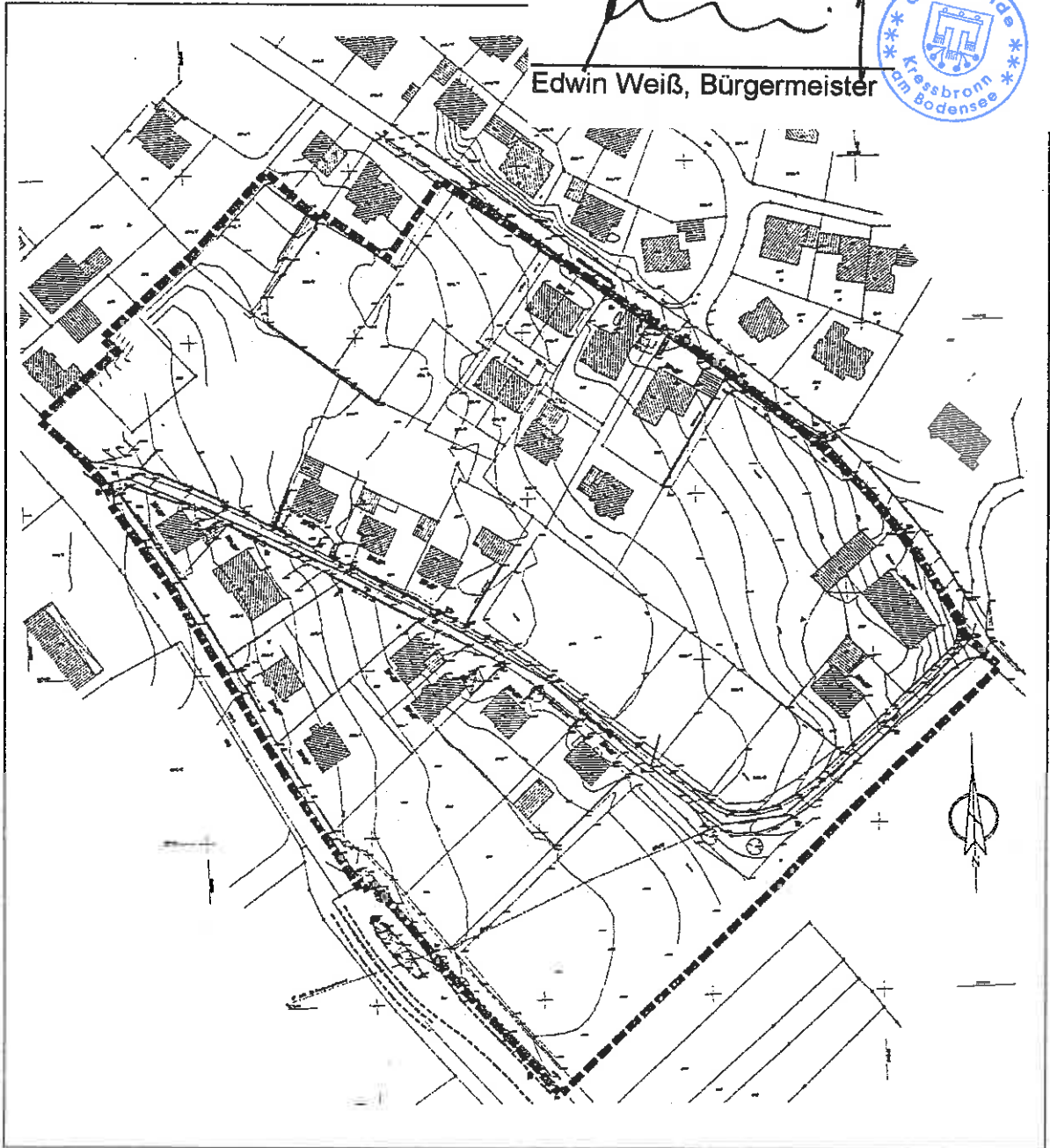
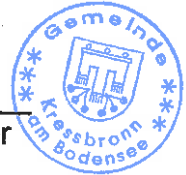
Ausgefertigt:

Text und Lageplan Nr. 8 vom 26. September 2001

Kressbronn a. B. den 30.09.2001

gemäß Satzungsbeschluss vom 26. September 2001


Edwin Weiß, Bürgermeister



FAKLER-BINDER Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner 88079 KRESSBRONN AM BODENSEE Bodanstrasse 14 Tel 07543-9607-0 Fax -20

E I N F A C H E R
G R Ü N O R D N U N G S P L A N
Z U M
B E B A U U N G S P L A N
" S P I T Z G A R T E N "

GEMEINDE KRESSBRONN

Auftraggeber: Gemeinde Kressbronn

Auftragnehmer: FAKLER BINDER, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner
88079 KRESSBRONN AM BODENSEE
Bodanstraße 14, Tel. 07543--9607-0 Fax. -20

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Wolfgang Schilling // September 2001

Bebauungsplan Spitzgarten

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Eingriffs- Ausgleichsbilanz gem. §1a BauGB.

Nach § 1a (3), 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Bilanzierung berücksichtigt daher den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild in dem Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ‚Spitzgarten‘, der nach Einschätzung der Gemeinde Kressbronn nicht bereits nach § 34 BauGB bebaubar war (siehe Bestandsplan). Im nicht von der Eingriffsbilanzierung erfassten Teilbereich des Bebauungsplans waren die geplanten Baumaßnahmen bereits bisher ohne die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 34 genehmigungsfähig.

Beschreibung des Eingriffs

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von 4 Wohngebäuden samt innerer Erschließung und Nebengebäuden in einem Allgemeinen Wohngebiet sowie für die Herstellung der Erschließungsstraße. Um einen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne (§ 8 (1) BNatSchG handelt es sich, da das geplante Vorhaben mit der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden ist, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Eingriffe bestehen in der Beseitigung von Lebensräumen geringer Wertigkeit (Obstplantage samt grasbewachsenem Randstreifen) und in der Versiegelung offenen Oberbodens einschließlich der damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushalts. Der Ortsrand wird nach Osten verlagert. Die Fläche besitzt aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zur Kreisstraße nur eine geringe Erholungseignung. Die Eingriffsbilanzierung geht von der zulässigen Inanspruchnahme der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Nutzungen aus.

Kompensation des Eingriffs

Entsprechend dem Vermeidungs- bzw. Minderungsgebot werden Eingriffe auf das erforderliche Maß reduziert. Die noch verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Zweckbestimmung als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a BauGB. Es handelt sich dabei um Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und Festsetzungen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB. Die Maßnahmen werden in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

- Am östliche Rand des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt. Die Fläche ist als Ortsrandeingrünung mit hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern entsprechend den Eintragungen im Lageplan und gemäß den Artenlisten (s. Anlage zum Textteil des Bebauungsplans) zu bepflanzen und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.

Die Pflege der festgesetzten Streuobstwiese ist langfristig zu sichern. Sie besteht in den Anfangsjahren in einem regelmäßigen Kronenschnitt, Startdüngung in der Pflanzgrube, evtl. Pflanzenschutzmaßnahmen (nur bei Auftreten von Befallssymptomen). Extensive Pflege bedeutet zweimalige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung, kein Biozideinsatz. Die Maßnahme kompensiert Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild sowie Arten und Biotope (siehe tabellarische Bilanzierung).

- Die Eingriffe in den Wasserhaushalt durch zusätzliche Versiegelung und Reduzierung der Grundwasserneubildung werden weitgehend durch das geplante modifizierte Entwässerungssystem kompensiert. Danach wird das unbelastete Oberflächenwasser auf den im Lageplan ausgewiesenen Flächen gepuffert und soweit als möglich versickert. Das Oberflächenwasser von öffentlichen Straßen ist seitlich in einem Streifen von 50 cm breite entlang der Fahrbahn zu versickern. Für die Gestaltung der Retentionsmulden wird die Ansaat standorttypischer Gräser und Stauden empfohlen.
- Die durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen überbaubare Fläche der Grundstücke Nr. 40-43 wird auf jeweils 100 qm beschränkt.
- Über die grünordnerischen Festsetzungen im Bereich der Eingriffsfläche hinaus werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Festsetzungen zur Anlage von Retentionsmulden sowie umfangreiche Pflanzgebote getroffen, die den Schutzgutfunktionen zugute kommen.
- Jedem Baugesuch, auch im Kenntnissgabeverfahren, ist ein Plan mit der beabsichtigten Gestaltung der Freiflächen und der Retentionsmulden beizufügen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zum Zeitpunkt des Eingriffs durchzuführen.

Eingriffe durch Versiegelung des Bodens

Schützenswerte Bodenfunktionen sind bspw. Ausgleichs- und Filterfunktionen im Wasserkreislauf, Habitat für Bodenorganismen und natürliche Vegetation sowie Hemerobie (natürliche Bodenschichtung). Aufgrund der intensiven Vornutzung (Obstplantage) kann von einer gewissen Vorbelastung in Form von reduzierten Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Einer zusätzlich versiegelten Fläche von 2330 qm steht eine Ausgleichsflächen in Form einer Streuobstwiese im öffentl. Grün (1975 qm) und strukturreiche Retentionsmulden auf festgesetzten privaten Grünflächen (365 qm) gegenüber. Auf den Flächen findet durch eine Extensivierung der Nutzung eine Verbesserung der Bodenfunktionen statt. Damit ist ein Ausgleich für die Versiegelung (Schutzgut Boden) erbracht.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet ca. 780 qm private Hausgärten ohne weitere Bindungen. Eine Hausgartennutzung bedeutet (vorausgesetzt die einschlägigen Bodenschutzgesetze und -verordnungen werden eingehalten) aufgrund des Wegfalls von maschineller Bewirtschaftung, Bodenumbrech und der kurzen Bewirtschaftungszyklen wie sie in der Landwirtschaft üblich sind, sowie durch den Wegfall von chemischen Hilfsmitteln und Bioziden mittel- bis langfristig im Regelfall eine Aufwertung der Bodenfunktion gegenüber der Intensivobstnutzung und gewährleistet in höherem Maße die dauerhafte Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen und Bodenveränderungen.

Bebauungsplan 'Im Spitzgarten' Gemeinde Kressbronn / Bodenseekreis
Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz für den Teilbereich außerhalb § 34 BauGB

Wertermittlung Bestand

	Fläche	X Wertpunkte	=
Obstplantage, intensiv mit Randstreifen, Grasbewuchs	5450 qm	16	87200
Einzelbäume, sto.gerecht	50 qm	27	1350
Straßenbankett, Grasbewuchs	100 qm	21	2100
Asphaltstraße	350 qm	0	0
Fl. Ohne Einzelbäume	<u>5900 qm</u>	Summe	<u>90650</u>

Wertermittlung Planung

	Fläche	X Wertpunkte	=
Baufenster 4x 130 qm	520 qm		
Nebenanlagen, 100 qm pro Grundstück	400 qm	z.T. teilversiegelt	
Asphaltstraße, Erschließung	1760 qm		
Summe (teil-) versiegelt	<u>2680 qm</u>	0	<u>0</u>
Private Grünfläche, strukturreich, Retention	365 qm	25	9125
Privatgarten, gärtnerisch angelegt	780 qm	14	10920
Einzelbäume, sto.gerecht	100 qm	27	2700
Straßenbankett, Grasbewuchs	100 qm	20	2000
Ausgleichsfläche, extensive Obstwiese	1975 qm	31	61225
Fl. Ohne Einzelbäume	<u>5900 qm</u>	Summe	<u>85970</u>

Bilanz Okowertpunkte	- 4.680
(neg. Betrag entspricht Defizit)	

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen
wird der Eingriff rechnerisch zu
95% kompensiert.

Eingriffe durch Versiegelung des Bodens

zusätzliche versiegelte Fläche	2330 qm
Ausgleichsfläche, Extensivierung	1975 qm
Hausgartennutzung, strukturreich	365 qm
	<u>2340 qm</u>
Flächenbilanz (negativer Betrag: Defizit)	<u>10 qm</u>

Übersicht Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Auswirkungen	Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	Kompensationsdefizit
Boden	zusätzliche Überbauung von ca. 2330 qm, Zerstörung von Bodenleben und Bodenfunktionen auf bedingt vorbelasteten Flächen.	Extensivierung von intensiv genutzten Sonderkulturen / Anlage einer Streuobstwiese, Anlage naturnaher Retentionsflächen (insgesamt 2340 qm)	nein
Wasser	Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen.	Anlage von Retentionsflächen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser.	nein
Klima/Luft	Negative Auswirkungen auf das Kleinklima durch reduzierte Verdunstungsrate und erhöhte Abstrahlung. Verminderte Kaltluftproduktion	Gute Durchgrünung des Plangebietes mit umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen.	nein
Landschaftsbild / Naherholung	Veränderung des Landschaftsbildes und des Ortsrandes im Bereich der Hangflächen	Neuanlage einer Streuobstwiese, Eingrünung der Bebauung, Baumpflanzungen im Straßenraum und im Bereich der Privatgärten auch im Bereich der § 34 Fläche, landschaftsgerecht Gestaltung des Ortsrandes	nein
Arten und Lebensgemeinschaften / Biotopverbund	Beseitigung von Sonderkulturen / Intensivobst	Anlage einer Streuobstwiese auf ehemaliger Intensivobstanlage, Anlage naturnaher Retentionsflächen	nein

Fazit

Unter Anrechnung der Maßnahmen zur Kompensation ist ein Eingriffsausgleich bezüglich des Schutzgutes Arten und Biotope zu rechnerisch 95 % erreicht. Der Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild wird in ausreichendem Maße erbracht, sodass keine erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgutfunktionen im Naturraum verbleiben.

BP "Im Spitzgarten"
 Eingriffs - Ausgleichsplan
 Bestandsplan





BEBAUUNGSPLAN

"IM SPITZGARTEN" 794

GEMEINDE
KRESSBRONN
BODENSEEKREIS

M 1:500

<p>FAKLER – BINDER Dipl.–Ing. (TU) Freie Architekten + Planer SRL Bodanstrasse 14 Telefon 07543/96070 Fax 960720 88079 KRESSBRONN AM BODENSEE</p>	<table border="1"><tr><td>Die</td><td>26.09.01</td><td rowspan="10">1</td></tr><tr><td>Die</td><td>26.09.01</td></tr><tr><td>Die</td><td>18.06.01</td></tr><tr><td>Die</td><td>09.04.00</td></tr><tr><td>Die</td><td>03.03.00</td></tr><tr><td>Die</td><td>27.02.00</td></tr><tr><td>Die</td><td>20.08.00</td></tr><tr><td>Die</td><td>18.04.00</td></tr><tr><td>Die</td><td>18.04.00</td></tr><tr><td>Die</td><td>18.04.00</td></tr><tr><td>BEARB.</td><td>DATUM</td><td>ZOHG.NR.</td></tr></table>	Die	26.09.01	1	Die	26.09.01	Die	18.06.01	Die	09.04.00	Die	03.03.00	Die	27.02.00	Die	20.08.00	Die	18.04.00	Die	18.04.00	Die	18.04.00	BEARB.	DATUM	ZOHG.NR.
Die	26.09.01	1																							
Die	26.09.01																								
Die	18.06.01																								
Die	09.04.00																								
Die	03.03.00																								
Die	27.02.00																								
Die	20.08.00																								
Die	18.04.00																								
Die	18.04.00																								
Die	18.04.00																								
BEARB.	DATUM	ZOHG.NR.																							
<p>LAGEPLAN vom 26.09.2001</p>	<p>PLAN-NR. 8 Proj-Nr. 00.02.7</p>																								

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Ortsübliche Bekanntmachung	gem. § 2 Abs. 1 BauGB 04.02.2000	26.01.2000
BÜRGERBETEILIGUNG	gem. § 3 Abs. 1 BauGB	14.03.2000
Auslegungsbeschuß	gem. § 3 Abs.2 BauGB	11.10.2000
1.OFFENTLICHE AUSLEGUNG Ortsübliche Bekanntmachung	gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 20.10.2000	30.10.–30.11.2000
2.OFFENTLICHE AUSLEGUNG Ortsübliche Bekanntmachung	gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 04.05.2001	14.05.–15.06.2001
3.OFFENTLICHE AUSLEGUNG Ortsübliche Bekanntmachung	gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 29.06.2001	09.07.–23.07.2001

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.§ 4 GO

26.09.2001

Kressbronn den 30.09.2001



(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen Teils, sowie die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.09.2001 unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Kressbronn den 30.09.2001



(Bürgermeister)

INKRAFTTRETUNG gem. § 10 Abs. 3 BauGB
durch Bekanntmachung

am 26.10.2001
vom 26.10.2001

Kressbronn den 30.10.2001

(Bürgermeister)

ANZEIGE gem. § 4 Abs. 3 GO

Kressbronn den 21.12.2001



(Bürgermeister)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Fertigung mit der Originalfertigung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes wird bestätigt.

Kressbronn den 21.12.2001



(Bürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV vom 18.12.1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG §9(1)1 BauGB



ALLGEMEINES WOHNGEBIET



FLURSTÜCKSNUMMER



GEBÄUDE UND HAUS-
NUMMER ALT

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §9(1)1 BauGB



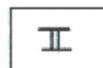
MAX. AUSSENWANDHOHE
(z.B. 6.50m)



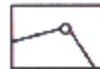
MAX. FIRSHOHE
(z.B. 11.50m)



MAX. ERDGESCHOSSROHFUSSBODEN-
HOHE ü NN (z.B. 419.00)



MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(z.B. II)

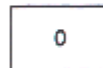


GRUNDSTÜCKSGRENZE
BESTAND

BAUWEISE / BAUGRENZE §9(1)2 BauGB



BAUGRENZE



OFFENE BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN §9(1)11 BauGB



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
STRASSE/GEHWEG, VERKEHRSGRUN

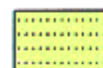


VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG



OFFENTLICHER PARKPLATZ

FLÄCHEN ZUR ABWASSERBESEITIGUNG §9(1)14 BauGB



PRIVATE GRÜNFLÄCHE
RETENTIONS- BZW
VERICKERUNGSMULDEN

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE, UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§9(1)20,25 BauGB



PRIVATE GRÜNFLÄCHE
FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



BAUM ERHALT

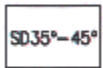


BAUM/STRAUCH PFLANZGEBOT
(SIEHE PFLANZLISTE IM TEXT)

SONSTIGE PLANZEICHEN



HAUPTFIRSTRICHTUNG



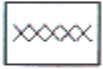
DACHNEIGUNG IN GRAD SD=SATTELDACH FD=FLACHDACH
(S. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)



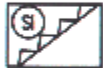
PRIVATE NEBENANLAGEN
Go=GARAGE CP=CARPORT



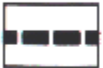
GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT



LARMSCHUTZ FESTSETZUNGEN S. TEXT



SICHTDREIECK SI

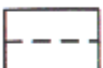


GRENZE DES RAUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHS

HINWEISE



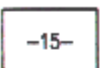
GEBÄUDE PLANUNGSVORSCHLAG



GRUNDSTÜCKSGRENZE PLANUNGSVORSCHLAG



ORDNUMGSAHL GEBÄUDE PLANUNG



MASSZAHL BAUFENSTER in Meter



STELLPLATZ PLANUNGSVORSCHLAG



ZUFAHRT

DIE NUTZUNGSSCHABLONE ENTHALT PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB UND ORTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

1	2
3	4
5	6
7	8

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

3 GRUNDFLÄCHE MAX.

4 BAUWEISE

5 SATTELDACH (SIEHE ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

6 DACHNEIGUNG (SIEHE ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

5 AUSSENWANDHOHE MAX.

6 FIRSHOHE MAX.

1

WA	II
GR 200	O
SD	DN35°-45°
AWH≤6.50	FH≤11.50