

**T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N**

**B E B A U U N G S P L A N " I R I S S T R A S S E - W E S T "**

**G E M E I N D E K R E S S B R O N N / B O D E N S E E K R E I S**

## 1. RECHTSGRUNDLAGE

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. vom 1.Juli 1987
1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 19.Dezember 1986
1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i.d.F. vom 28.November 1983
1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV)	i.d.F. vom 30.Juli 1981

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

#### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet **WA** § 4 (1) BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.  
Schank- und Speisewirtschaften sind gem. § 1 (5) BauNVO  
nicht zulässig

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes .

#### 2.1.2 Mischgebiet **M1** § 6 (1) BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.  
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (5) BauNVO  
nicht zulässig .

Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes .

#### 2.1.3 Mischgebiet **M2** § 6 (1) BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.  
Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen  
sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig .

Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden gem. § 1 (6) BauNVO  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes .



Ausnahmsweise sind im Sinne von § 8 (3) 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 1 (5) BauNVO zugelassen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Einschrieben im Lageplan bestimmt durch Festsetzungen der Höchstgrenzen gem. § 16 (3) BauNVO von :

1. Außenwandhöhe
2. Firsthöhe
3. Erdgeschoßfußbodenhöhe als unterer Bezugspunkt

## **2.3 Bauweise § 9 (1) 1 BauGB**

Es ist die "offene Bauweise" gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan sind Einzel-, Doppel- und Hausgruppen gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.

Für Garagen, die die Maße nach § 7 (1) LBO ohne Einhaltung der Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze überschreiten, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

## **2.4 Überbaubare Flächen § 9 (1) 2 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann im folgendem Maße als Ausnahme zugelassen werden:

1. für Einzelbalkone bis zu 6 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit,
2. für Erkerteile bis zu 2 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit.

Auf dem Flurstück 1800/3 ist gem. § 23 (1) BauNVO die überbaubare Grundstücksfläche, im Erdgeschoß und den darüberliegenden Geschossen entsprechend der Eintragung im Lageplan, unterschiedlich festgesetzt.

## **2.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB**

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von untergeordneten Gebäudeteilen können als Ausnahme zugelassen werden.

## 2.6 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür eigens ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Sichtschutzwände bis 1,70 m Höhe und einer Gesamtlänge pro Grundstück von max. 8,00 m, Pergolen, überdachte Holzlegen und Gartenlauben bis jeweils 2,30 m Höhe und max. 4,00 m Seitenlänge und einer überbauten Grundfläche bis max. 12 m<sup>2</sup> können ausnahmsweise gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn die Vorgartenzone davon unberührt bleibt und das Einverständnis der Gemeinde vorliegt.

Die Vorgartenzone ist der Bereich zwischen der öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße und dem Gebäude.

Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime kommen dem Begriff der Nebenanlage gleich. Diese sind grundsätzlich ausserhalb von Gebäuden nicht zugelassen.

## 2.7 Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesene Grünfläche dient gemäß § 16 NatSchG dem Schutz der Feuchtgebiete und der Ufervegetation und einer Renaturierung des Bachverlaufes bzw. des Bachbettes. Darüberhinaus ist die Ausweisung eine Ausgleichsmaßnahme für einen Teil der zu überbauenden Feuchtgebietsfläche.

## 2.8 Garagen und Stellplätze § (1) 4 und § 9 (1) 22 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den hierfür eigens ausgewiesenen Flächen zulässig.

Soweit Flächen für Stellplätze nicht eigens ausgewiesen sind, sind diese im Bereich der Garagenzufahrten anzuordnen.

## 2.9 Flächen für Aufschüttungen § 9 (1) 17 BauGB

Geringfügige Aufschüttungen außerhalb der Schutzflächen als Anpassung an den zu schützenden Grünbestand sind großflächig und nur mit lockerem Material wie Kompost und Humus zugelassen. Die Aufschüttungen dürfen im Grenzbereich zur Schutzfläche nicht mehr als 50 cm betragen.

Innerhalb der Schutzfläche sind Aufschüttungen nicht zugelassen.

## 2.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind zugunsten der betroffenen Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Diese Rechte sind durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten zu sichern.

## 2.11 Sichtfelder § 9 (1) 10 BauGB

Die im Einmündungsbereich der Irisstraße/Bodanstraße ausgewiesenen Sichtfelder sind ständig von allen Sichtbehinderungen im Bereich von 80 - 250 cm über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.

## 2.12 Massnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Die erforderlichen Pflegemaßnahmen sind jeweils zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt als Untere Naturschutzbehörde abzustimmen.

Desweiteren sind als Auflagen in der Baugenehmigung die vollständige Abzäunung des geschützten Grünbestandes während der gesamten Bauzeit aufzunehmen und das Verbot, diese Flächen als Lagerplatz aller Art oder Zwischendepot für Aushubmaterial einschließlich Mutterboden zu benützen.

## 2.13 Pflanzgebot § 9 (1) 25a BauGB

Gemäß der Zielsetzung des Grünordnungsplanes sind im Bereich der als "Geschützter Grünbestand Ufervegetation" ausgewiesenen Fläche folgende hochstämmige Bäume zu pflanzen:

Salix alba .....	Kopf-Weide
Salix caprea .....	Sal-Weide
Quercus robur .....	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa .....	Schwarz-Erle
Prunus padus.....	Trauben-Kirsche
Populus tremula.....	Zitter-Pappel

Die im Lageplan festgesetzten Standorte sind bis zu 2 m veränderbar.

Entlang der Irisstraße sind gemäß Eintrag im Lageplan hochstämmige Bäume als Straßenbegleitgrün folgender Auswahl zu pflanzen:

Alnus incana .....	Grau-Erle
Sorbus aucuparia .....	Vogelbeerbaum
Carpinus betulus.....	Hainbuche
Acer campestre .....	Feld-Ahorn

Das Pflanzgebot ist gemäß § 178 BauGB spätestens mit Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfüllen.

## 2.14 Bindungsgebot und Erhaltungsgebot § 9 (1) 25b BauGB

Gemäß der Zielsetzung des Grünordnungsplanes sind im Bereich der als 'Geschützter Grünbestand Ufervegetation' ausgewiesenen Fläche die im Lageplan eingetragenen Bäume im Bestand und die festgesetzte Neupflanzung auf Dauer zu erhalten.

Während der Bauzeit sind besondere Baumschutzmassnahmen gemäß DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen " erforderlich. Auf Grund von Baumaßnahmen gefällt oder eingegangene, jedoch als erhaltenswert gekennzeichnete Bäume, sind durch Neupflanzung von 2 Bäumen aus vorgenannter Nennung unter Punkt 2.13 zu ersetzen.

## 2.15 Höhenlage § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlagen richten sich nach der Höhenlage der Erschließungsstraße und des vorhandenen Geländes. Diese wird für jedes einzelne noch nicht bebaute Bauquartier im Bebauungsplan festgesetzt durch Eintrag der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe EFH, gemessen in Meter über Normal-Null Meereshöhe. Bezugspunkt ist die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses.

Höhenabweichungen bis 0.5 Meter sind unter der Voraussetzung des § 31 ( 2 ) BauGB im Einzelfall möglich.

Soweit im Lageplan Höhenangaben fehlen, wird die EFH im Rahmen der Baugenehmigung von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

### 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) LBO

##### 3.1.1 Dachausbildung

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Ausnahmen sind bei Garagen zugelassen, soweit dies im Lageplan besonders gekennzeichnet ist.

In den Fällen zusammengebauter Garagen müssen sich die Traufen in der Höhenlage und der Gestaltung entsprechen.

Die Satteldächer müssen gleiche Dachneigung haben. Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung ist um maximal  $\pm 2$  Grad zugelassen.

##### 3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Diese sind allgemein als Einzelgauben mit nicht mehr als 3 m Breite zugelassen. Giebelgauben sind mit einem Satteldach gleicher Dachneigung wie das Hauptdach auszuführen. Ausnahmsweise können tonnengewölbte Giebelgauben mit Blecheindeckung zugelassen werden.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf  $1/3$  der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Kastengauben mit Flachdach oder Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

##### 3.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer sowie die Dachgauben sind mit rot bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

##### 3.1.4 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden zu gestalten. Zur Fassadengliederung sind Außenwandverkleidungen nur in Holz zugelassen. Nebenanlagen sind sinngemäß dem Hauptgebäude anzupassen. Diese können auch in Holzkonstruktion ausgeführt werden, sofern Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Bei Doppelhäuser hat die Gestaltung von Dach, Dachaufbauten und Fassaden einschließlich der Art und Weise von Fenster- und ggf. Sprossenteilung einheitlich zu erfolgen.

Die verwendeten Baustoffe sind, sofern diese die Außengestaltung beeinflussen, einheitlich anzuwenden bzw. aufeinander abzustimmen.

### 3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen § 73 (1) 5 LBO

#### 3.2.1 Einfriedungen

Sofern Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege eingefriedet werden sollen, sind nur Hecken wie z.B. Hainbuche, Liguster, Berberitze und Hundsrose bis zu einer Höhe von 1 m zugelassen.

Der Hausvorbereich zwischen Garage, Stellplatz, Eingang und der Erschließungsstraße darf nicht eingefriedet oder abgeschränkt werden.

Sofern Drahtgeflechte oder Spanndrähte mit verwendet werden, sind diese in Heckenmitte anzuordnen und einzugrünen.

#### 3.2.2 Stellplätze und Zufahrten

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

Stellplätze und Parkplätze sind gemäß Grünordnungsplan mit Rasengittersteinen zu belegen, und die Garagenzufahrten sind mit Pflastersteinen mit Rasenfuge auszuführen.

#### 3.2.3 Übrigen Freiflächen

Die unbebauten Flächen sind, soweit keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind für Pflanzungen grundsätzlich nur die nachfolgend genannten Arten zugelassen :

Sträucher :

Holunder, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhut, Heckenkirsche, Schlehe und Schneeball.

Bodendecker :

Efeu, Geißblatt, Ackerrose, Brombeere, Himbeere und Stauden in Sorten.

Kletterpflanzen :

Clematis, Geißblatt, Wilder Wein, Brombeere, Echter Wein und Spalierobst.

Laubbäume :

Hainbuche, Esche, Traubenkirsche, Eberesche, Stieleiche

Nadelbäume :

Kiefer und Eibe.

### 3.2.4 Begrünung der Fassaden

Die Süd-bzw.Südostseiten der Gebäude sind nach Möglichkeit mit folgenden Kletterpflanzen zu begrünen :

Wilder Wein, Efeu, Geißblatt oder Knöterich

### 3.2.5 Begrünung der Gemeinschaftsgaragen

Die Flachdächer der Gemeinschaftsgaragen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 50 cm Höhe zu überdecken und zu begrünen. Ausnahmen im Bereich von Sitzterrassen bis zu 15 m<sup>2</sup> Einzelfläche sind zugelassen.

## 3.3 Gebäudehöhen § 73 (1) 7 LBO

Die Gebäudehöhen werden durch die höchstzulässige Außenwandhöhe und Firsthöhe bestimmt.

Die Firsthöhe bemißt sich von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante Firstziegel.

Die Außenwandhöhe bemißt sich von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut entsprechend der Definition der Wandhöhe nach § 6 (4) Satz 2 LBO.

## HINWEISE

### 1-IMMISSIONEN infolge Verkehrsstraßen

Die Irisstraße ist im gegenwärtigen Zeitpunkt als innerörtliche Erschließungsstraße anzusehen. Nach den künftigen Planungen der Gemeinde ist es möglich, daß diese Straße später das Endstück der 2. Verbindungsstraße zum See von der Alemannenstraße aus bildet. Nach einem solchen Ausbau, über den zu einem späteren Zeitpunkt entschieden wird, wäre mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, das allerdings nach der bisherigen Berechnung der Gemeinde (bis max. 3 000 Fahrzeuge am Tag) im Rahmen einer normalen innerörtlichen Erschließungsstraße läge. Zusätzliche Schutzmaßnahmen von Seiten der Gemeinde sind auch für einen späteren Zeitpunkt nicht vorgesehen.

### 2-IMMISSIONEN infolge der Landwirtschaft

Westlich des Plangebietes bzw.des Nonnenbaches erstrecken sich Flächen für die Landwirtschaft.

Es wird auf die zu erduldenen nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B.Pflanzenspritzung, Düngungen aller Art und Lärmbelästigungen durch Maschineneinsatz.



### **3-BAUGRUND**

Die Untergrundverhältnisse sind von geringer Tragfähigkeit. Aus diesem Grund hat die Gemeinde ein Bodengutachten des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. Eugen Schirmer / Günzburg vom 03. November 1989 anfertigen lassen. Es wird daher dringend empfohlen, vor der Gebäudeplanung sich der vorliegenden Untersuchungsergebnisse zu bedienen, bzw. ein ergänzendes Gutachten erstellen zu lassen.

### **4-HÖHENAUFNAHMEN**

Die im Lageplan eingetragenen Höhenangaben können teilweise Werte im alten Höhensystem sein. Die genauen Höhenangaben sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu erheben und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

Aus diesem Grund sind gemäß § 53 (2) LBO dem Baugesuch geeignete Schnittzeichnungen mit der Eintragung der geplanten Baumaßnahme in Verbindung mit dem vorgefundenen und geplanten Geländeverlauf beizufügen. In Zweifelsfällen ist gem. § 53 (3) der Nachweis über ein Lattengerüst zu führen.

Bei Widersprüchen oder Unstimmigkeiten der Lageplaninhalte des Bebauungsplanes setzt die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde die erforderlichen Angaben fest.

### **5-HOCHWASSER/GRUNDWASSER**

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsbereich des Nonnenbaches und im Grundwasserbereich des Bodensees.

Bei Unterkellerung von Gebäuden oder bei Unterschreiten der amtlich festgelegten Hochwassergrenze sind baulich entsprechende Massnahmen vorzusehen.

### **6-BESONNUNG / BELICHTUNG**

Es wird auf eine mögliche Verschattung durch den geschützten Grünbestand Ufervegetation hingewiesen.

Dies ist bei der Planung bzw. Anordnung von Aufenthaltsräumen im Gebäudegrundriss entsprechend zu berücksichtigen.

### **7-GESTALTUNGSHINWEISE**

Dem Bauherrn und seinem Architekten wird als Planungs- und Gestaltungshilfe die vom Landratsamt Bodenseekreis herausgegebene "Gestaltungsfibel für das Bauen im Bodenseekreis" empfohlen.

### **8-WASSERRECHTSVERFAHREN**

Der am Geltungsbereich entlang verlaufende Nonnenbach ist ein Gewässer II. Ordnung. Die Umgestaltung dieses Gewässers, inbegriffen Veränderungen an den Bach angrenzender Flächen wie z.B. der Böschungskante, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

## 9- GRÜNORDNUNGSPLAN

Aufgrund der besonderen Lage des Baugebietes am Ortsrand ist gemäß § 1 (4) BauGB ein Grünordnungsplan aufgestellt worden und gemäß § 9 NatSchG Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 10-PLANVERFASSER

Verfasser des Bebauungsplanes :

FAKLER-BINDER Dipl.-Ing.

Freie Architekten und Planer SRL

7993 KRESSBRONN AM BODENSEE

Verfasser des Grünordnungsplanes :

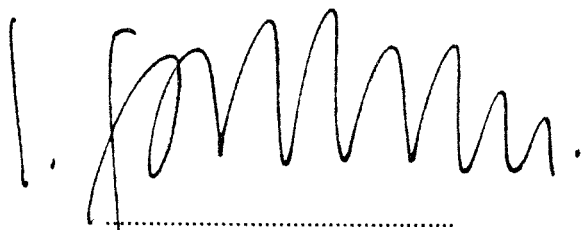
ANDREAS SULZER

Garten-und Landschaftsarchitekt BSLA

9052 NIEDERHOLZ/SCHWEIZ

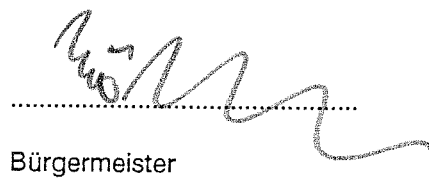
Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn am 10.Januar 1990

  
.....  
Planer

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 10.Januar 1990

  
.....  
Bürgermeister

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

am... 23. 03. 1990 .....

Friedrichshafen, den  
23. 05. 1990  
Landratsamt  
Bodenseekreis



# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "IRISSTRASSE WEST" / Gde.Kressbronn am Bodensee

gem. § 9 (8) BauGB

## 1. GELTUNGSBEREICH

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca .17.225 m2.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

- im Nordwesten durch den Verlauf des Nonnenbaches
- im Süden durch die Bodanstraße
- im Osten durch die Irisstraße.

## 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Nachdem im Gemeindegebiet die Baulandflächen im Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplanes weiter reduziert worden sind, beschränkt sich künftig eine Neubebauung hauptsächlich auf Flächen im Innenbereich oder auf Bereiche, die der Abrundung der Ortschaft dienen.

Nach Fertigstellung bzw. weitergehender Bebauung des neuen Baugebiets "Nunzenberg II - Ost" und des Baugebiets "Im Schöpfen" im Ortsteil Gattau stehen zur Zeit keine Möglichkeiten zur Verfügung, einheimischen Bauwilligen Bauplätze anzubieten. Es ist deshalb dringend erforderlich, daß die Gemeinde solche Möglichkeiten schafft. Zwischenzeitlich liegen bereits wieder eine größere Zahl von Anfragen von Bauwilligen vor, die sich in der eigenen Gemeinde ein Eigenheim, Reihenhaus oder etwas ähnliches schaffen wollen. Für die Weiterentwicklung der Gemeinde ist deshalb die Ausweisung neuer Baugebiete dringend erforderlich.

Dieser Bebauungsplan bildet somit eine städtebauliche Abrundung des westlichen Ortsrandes im Uferbereich und stellt die für eine natürliche Eigenentwicklung der Gemeinde erforderliche Baulandfläche zur Verfügung.

## 3. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG / ERSCHLIESSUNG

Der Bebauungsplan entspricht dem in der Fortschreibungsphase sich befindenden Flächennutzungsplan.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan in seinem nördlichen Bereich als Grünfläche ausgewiesen, im mittleren Bereich als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als gemischte Baufläche.

Von der Gemeinde war bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt, das Gebiet westlich des Bebauungsplangebietes "Seeparksiedlung" zwischen Irisstraße und Nonnenbach als künftiges Bauland in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Das Gewerbeaufsichtsamt hält unter Voraussetzungen, die im Plan erfüllt sind, die Ausweisung einer Wohn- oder gemischt genutzten Bebauung im Bereich der genannten Grundstücke für möglich.

Das fragliche Gebiet ist bereits seit Jahren weitgehend erschlossen, da die Irisstraße einschließlich Kanalisation und Wasserleitung vorhanden und die Erschließung damit sicher ist. Darüberhinaus hält die Gemeinde seit über 10 Jahren die Erschließungsbeiträge für den westlichen Teil der Straße vor, weil diese nach den Rechtsvorschriften gestundet werden mußten, was aus wirtschaftlichen Gründen länger nicht mehr vertreten werden kann.

Aus städtebaulicher Sicht bildet dieses Gebiet eine Abrundung der bestehenden Bebauung. Frühere Bebauungspläne oder Bebauungsplanentwürfe sahen bereits eine Überbauung der Flächen bis zum Nonnenbach vor. Es müßte allerdings darauf geachtet werden, daß der Grünzug des Nonnenbaches auch bei einer Bebauung oder nach einer Bebauung erhalten bleibt.

#### 4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

##### ALLGEMEINES

Das Plangebiet ist städtebaulich in engem Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Baugebiet "Seeparksiedlung" zu sehen.

Aus diesem Grunde sieht der Bebauungsplan überwiegend eine Bebauung mit 1- bis 2-geschossigen Doppelhäuser und Hausgruppen vor. Bei der Stellung der Gebäude wurde darauf geachtet, daß der entlang des Nonnenbaches verlaufende Uferbewuchs in die Gebäudegruppen hineinwirken kann.

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der größte Teil des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, dies entspricht auch dem tatsächlichen Gebietscharakter dieser Gegend .

Wegen des angrenzenden Industriegebietes und zur Einhaltung der erforderlichen Richtwerte ist entlang der Bodanstrasse ein Mischgebiet mit zwei unterschiedlichen Arten der Einschränkung ausgewiesen.

Das Mischgebiet **M1** umfaßt die bestehende Wohnbebauung der Gebäude Nr.42 - 52 und soll weiterhin diese Nutzung ermöglichen.

Demgegenüber beschränkt die Ausweisung als Mischgebiet **M2** auf den zur Zeit noch unbebauten Flächen die Wohnnutzung auf einen bestimmten Personenkreis.

Diese Art der Nutzungsabstufung entspricht sinngemäß dem angrenzenden Baugebiet "Seeparksiedlung".

Bezüglich der baulichen Dichte wurde diese gegenüber früheren Entwürfen stark reduziert und durch zur Irisstraße quergestellte Anordnung der Hausgruppen eine weitere Auflockerung des Erscheinungsbildes bewirkt. Es wurde damit bewußt auf eine Wiederholung der östlich der Irisstraße angrenzenden geschlossenen Bauzeile verzichtet. Andererseits sollte der städtebauliche Charakter der bestehenden benachbarten Siedlung weitestgehend beibehalten werden.

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplan wurde bewußt auf die Ausweisung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet, da diese bei der beabsichtigten Bauweise zu unterschiedlichen Höhenentwicklungen führen würde.

Aus diesem Grund wird durch die vorgenommenen Höchstgrenzen von First und Außenwand ein einheitlicher nicht zu überschreitender Rahmen in der Höhenentwicklung gesichert.

Dies ist hinsichtlich der Ortsrandlage sicherlich ein städtebaulich bedeutendes Kriterium.

## NEBENANLAGEN

Nachdem die Grundstücke in vielen Bereichen sehr klein gehalten sind, ist eine Abschirmung von Freisitzen im Gartenbereich an der Nachbargrenze zur Steigerung des Wohnwertes erforderlich. Aus diesem Grund sieht der Entwurf Lärm- und Sichtschutzwände vor.

## GRÜNORDNUNG

Der Nonnenbach stellt mit dem hochstämmigen Uferbewuchs eine hervorragende natürliche Begrenzung des Siedlungsgebietes im westlichen Uferbereich dar. Sein Bewuchs ist von landschaftsprägendem und ortsbildbestimmendem Charakter.

Durch die geplante Bebauung werden Teile des vorhandenen Bewuchses reduziert, so daß zur Sicherstellung einer allgemeinen artengerechten Bepflanzung und im besonderen eines dichten Bach begleitenden Grünzuges besondere Auflagen erforderlich werden.

Da es Ziel des Naturschutzgesetzes gemäß § 2 Abs.9 NatSchG ist, unter anderem die für die Landschaftspflege erhaltenswerte Ufervegetation zu schützen, wurde es erforderlich, dem Bebauungsplan einen Grünordnungsplan beizufügen.

Die Festsetzung einer Fläche entlang des Baches als "öffentliche" Grünfläche ist dadurch begründet, daß die in § 10 NatSchG festgelegte Eingriffsregelung, nach der das in § 16 NatSchG festgelegte Eingriffsverbot in Feuchtgebiete (hier Ufervegetation und Auwald) nur anwendbar ist, wenn die fragliche Fläche im Außenbereich liegt. Ein Bebauungsplan, der Feuchtgebietsflächen überplant, muß deshalb den Schutzstatus des § 16 NatSchG vollinhaltlich gewährleisten. Dies ist jedoch bei Festlegung einer privaten Grünfläche nicht sichergestellt. Hinzu kommt, daß für die in absehbarer Zeit erforderliche Renaturierung des Nonnenbaches, unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes, auch Flächen östlich des Bachverlaufes in Anspruch genommen werden müssen. Dadurch wird das hierfür erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren erleichtert.

## VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet wird durch die bereits bestehende Irisstraße erschlossen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde (Fortschreibungsentwurf) ist die Irisstraße als Endstück einer später möglichen 2. Verbindungsstraße zum See vom Baugebiet Argenstraße bzw. Alemannenstraße aus evtl. vorgesehen. Eine endgültige Entscheidung hierüber ist vom Gemeinderat jedoch noch nicht getroffen worden, weil man zunächst die verkehrsentlastenden Auswirkungen der B 31 neu (Ortsumgehung) abwarten will, um danach noch einmal erneut über diese Frage zu beraten.

## 5. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde nur noch Erschließungskosten für den gestalterischen Rückbau der bereits ausgebauten Irisstraße gemäß der Darstellung im Bebauungsplanentwurf und Grünordnungsplan.

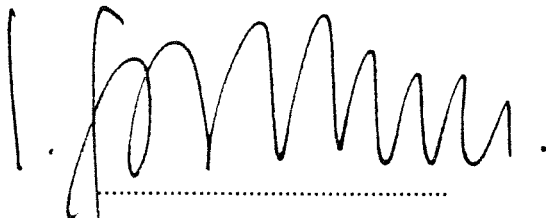
Die hierfür anfallenden Kosten belaufen sich auf ca. 250.000 DM.

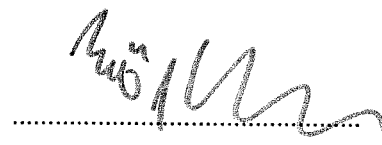
Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 10. Januar 1990

Kressbronn am 10. Januar 1990

  
.....  
Planer

  
.....  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

nach BauGB vom 08.12.1986

33

## AUFSTELLUNG

nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Gemeinderates  
ortsübliche Bekanntmachung

am 16.12.82  
am 07.01.83

## BÜRGERBETEILIGUNG

nach § 3 Abs. 1 BauGB

am 30.11.87

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 20.11.89  
bis 20.12.89  
am 02.11.89

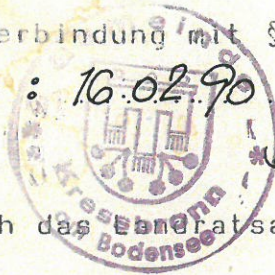
ortsübliche Bekanntmachung

## SATZUNGSBESCHLUSS

nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.1 GO

am 17.01.90

ausgefertigt am: 16.02.90



*Paul Müller*  
Bürgermeister

## GENEHMIGUNG

nach § 11 BauGB durch das Landratsamt Bodenseekreis

am 23.05.90

## INKRAFTTRETUNG

nach § 12 BauGB  
durch Bekanntmachung

am 31.05.90  
vom 31.05.90

Angezeigt  
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB  
am 23.03.1990

Friedrichshafen, den  
23.05.1990  
Landratsamt  
Bodenseekreis

# BEBAUUNGSPLAN "IRISSTRASSE WEST"

Anlage ..... 7 .....  
zum Schriftsatz

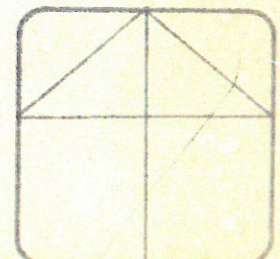
## GDE. KRESSBRONN

## BODENSEEKREIS

**FAKLER-BINDER**      **DIPLOMINGENIEURE**  
**FREIE ARCHITEKTEN-PLANER GbR**

7993 KRESSBRONN      HAUPTSTRASSE 34      F 07543/6622

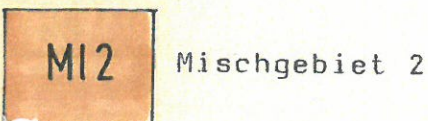
maßstab      1:500      planinhalt      plan-nr.:  
datum      12.01.90           10



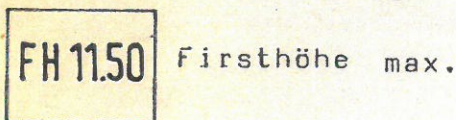
# Zeichenerklärung

gem. Planz V 81 vom 30.07.1981

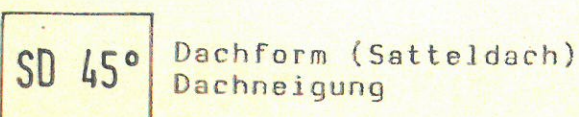
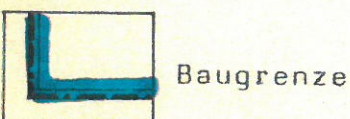
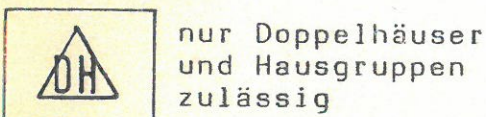
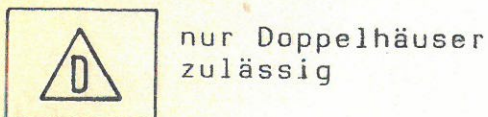
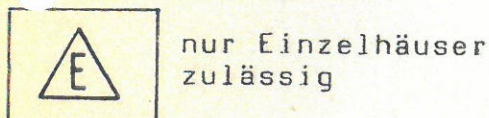
## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



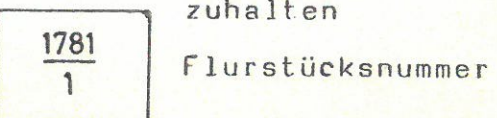
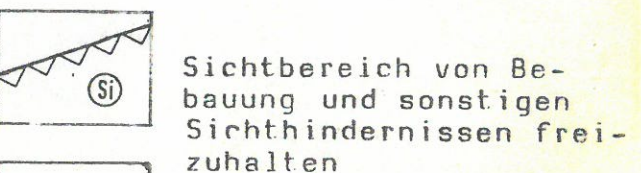
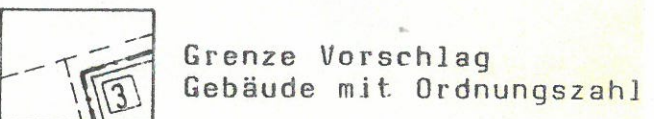
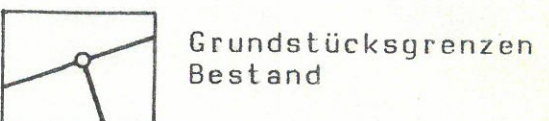
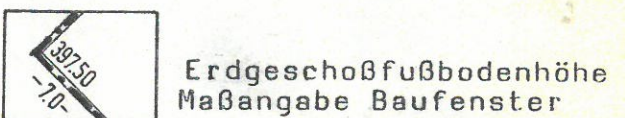
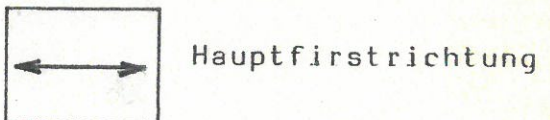
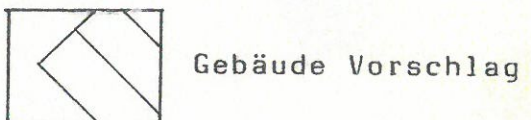
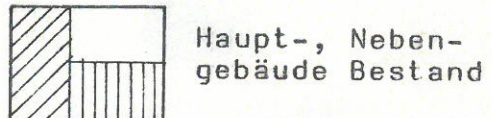
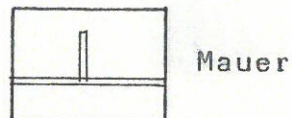
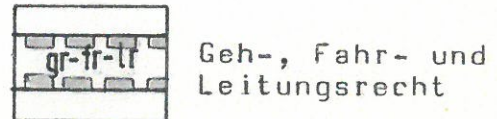
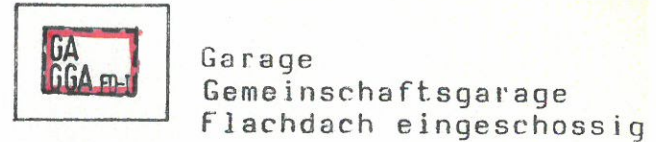
## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



## BAUWEISE, BAUGRENZE

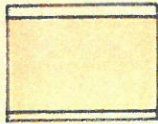


## SONSTIGES

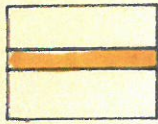




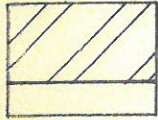
VERKEHRSFLÄCHEN



Straße



Gehweg

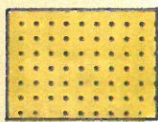


Verkehrsmischfläche für KFZ, Fußgänger und Radfahrer

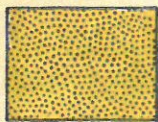
GRÜNFLÄCHEN



private Grünfläche

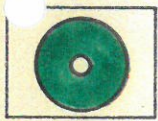


öffentliche Grünfläche geschützter Grünbestand mit Ufervegetation



Verkehrsgrün

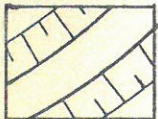
SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



Baum Erhalt



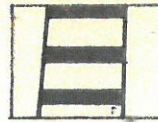
Baum Pflanzgebot



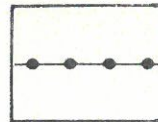
Wasserfläche mit Uferböschung



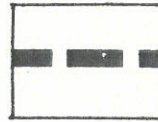
private Stellplätze / öffentliche Stellplätze



Bahnanlagen privat



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Umspannstation

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
5	6

Füllschema:

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Traufhöhe
4. Firsthöhe
5. Dachform
6. Dachneigung