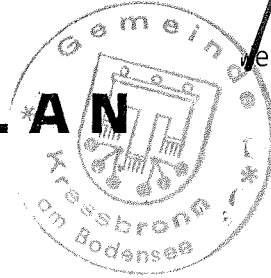


**GDE. KRESSBRONN
BODENSEEKREIS**

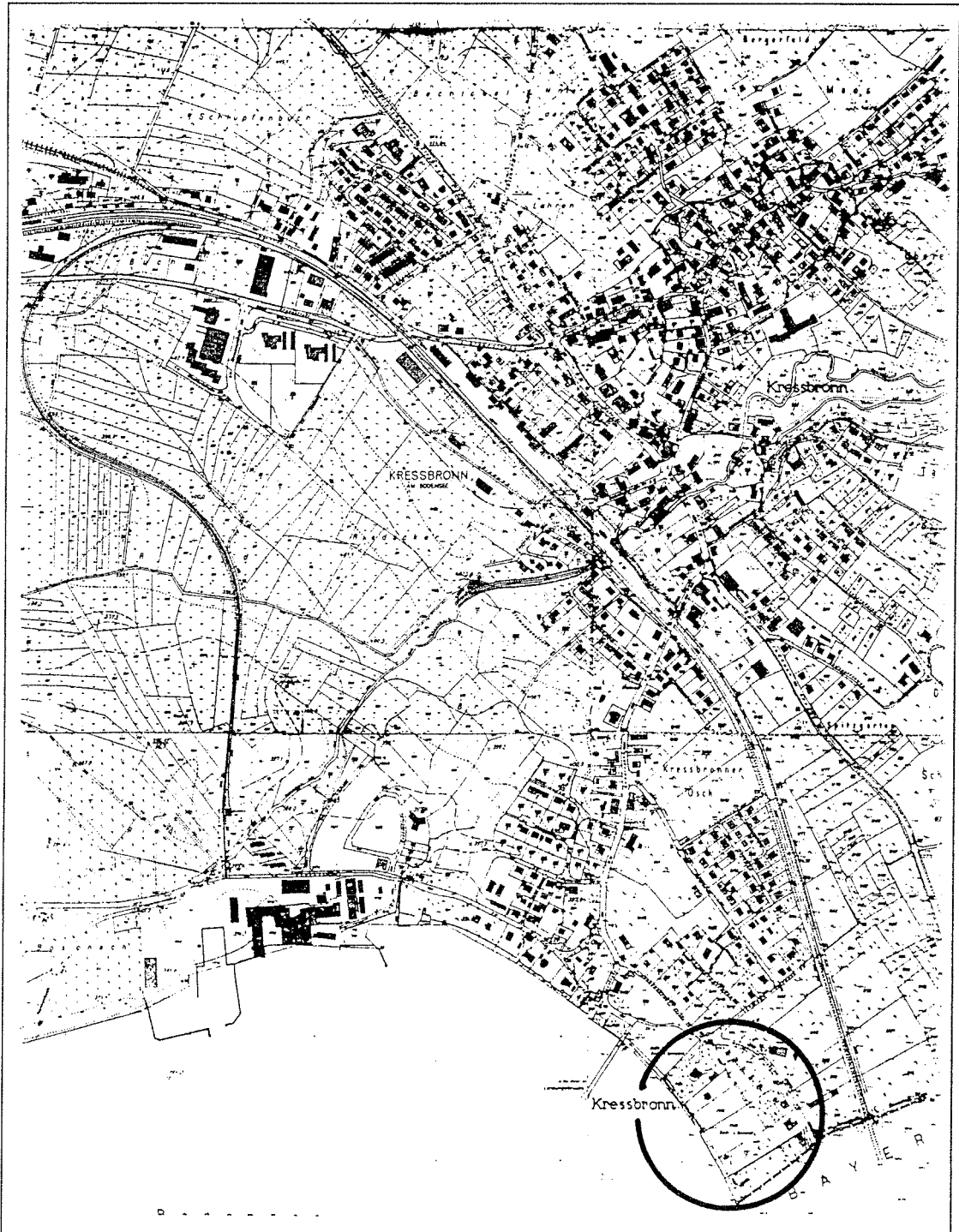
Ausgefertigt:

Kressbronn a.B., 18. Mai 2000

**BEBAUUNGSPLAN
KÜNSTLERECK**

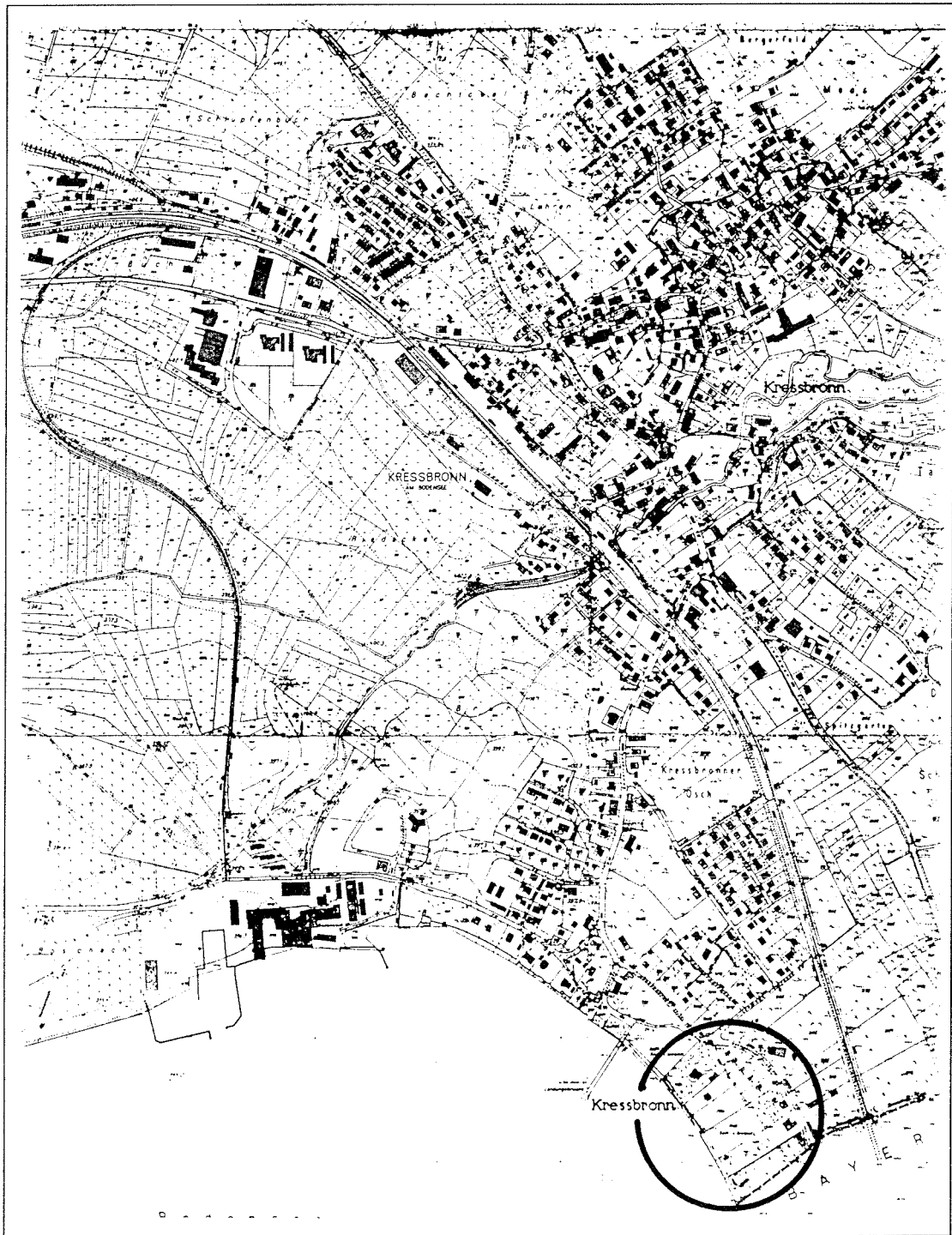


[Handwritten signature]
weiß, Bürgermeister

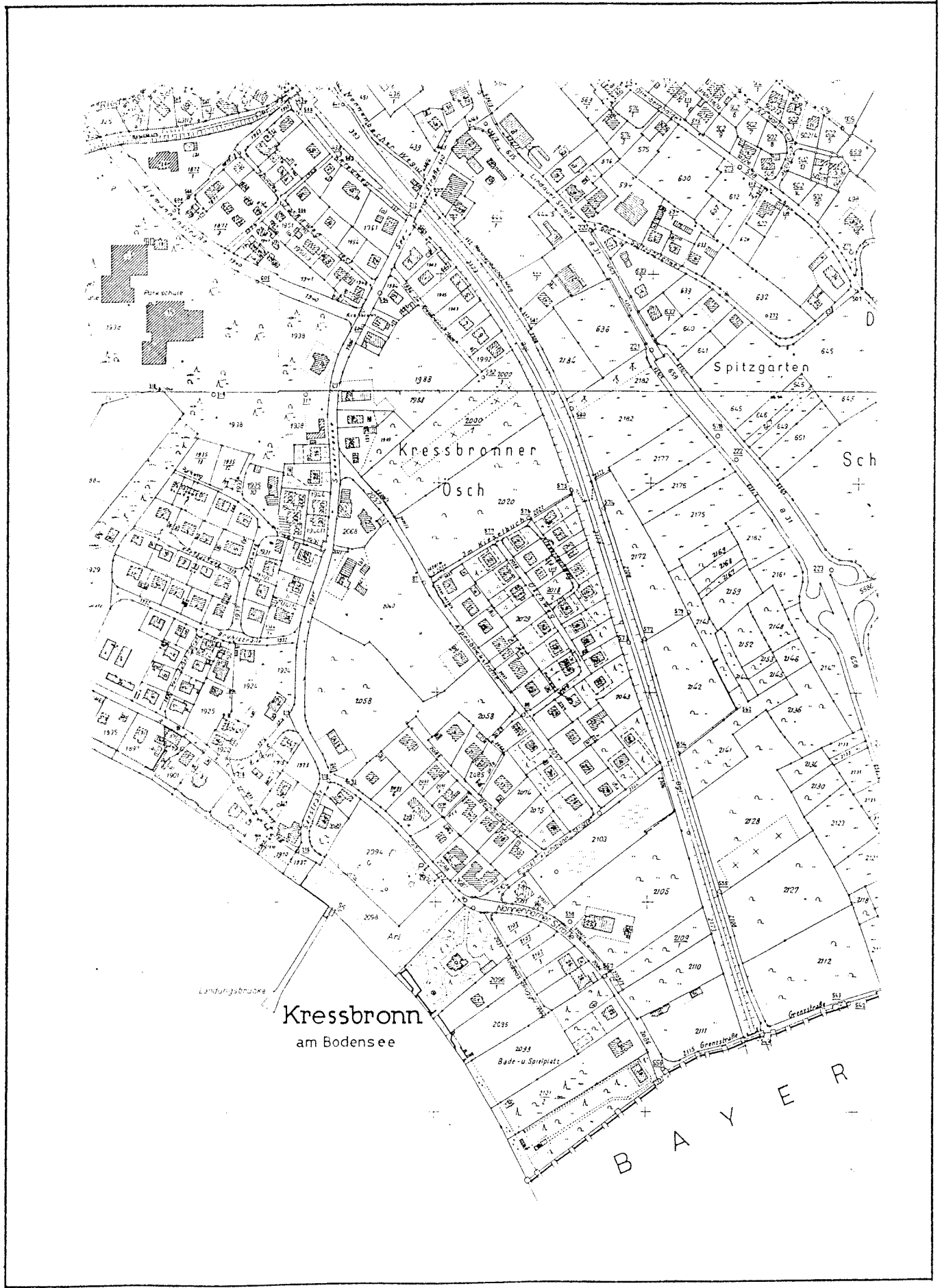


GDE. KRESSBRONN BODENSEEKREIS

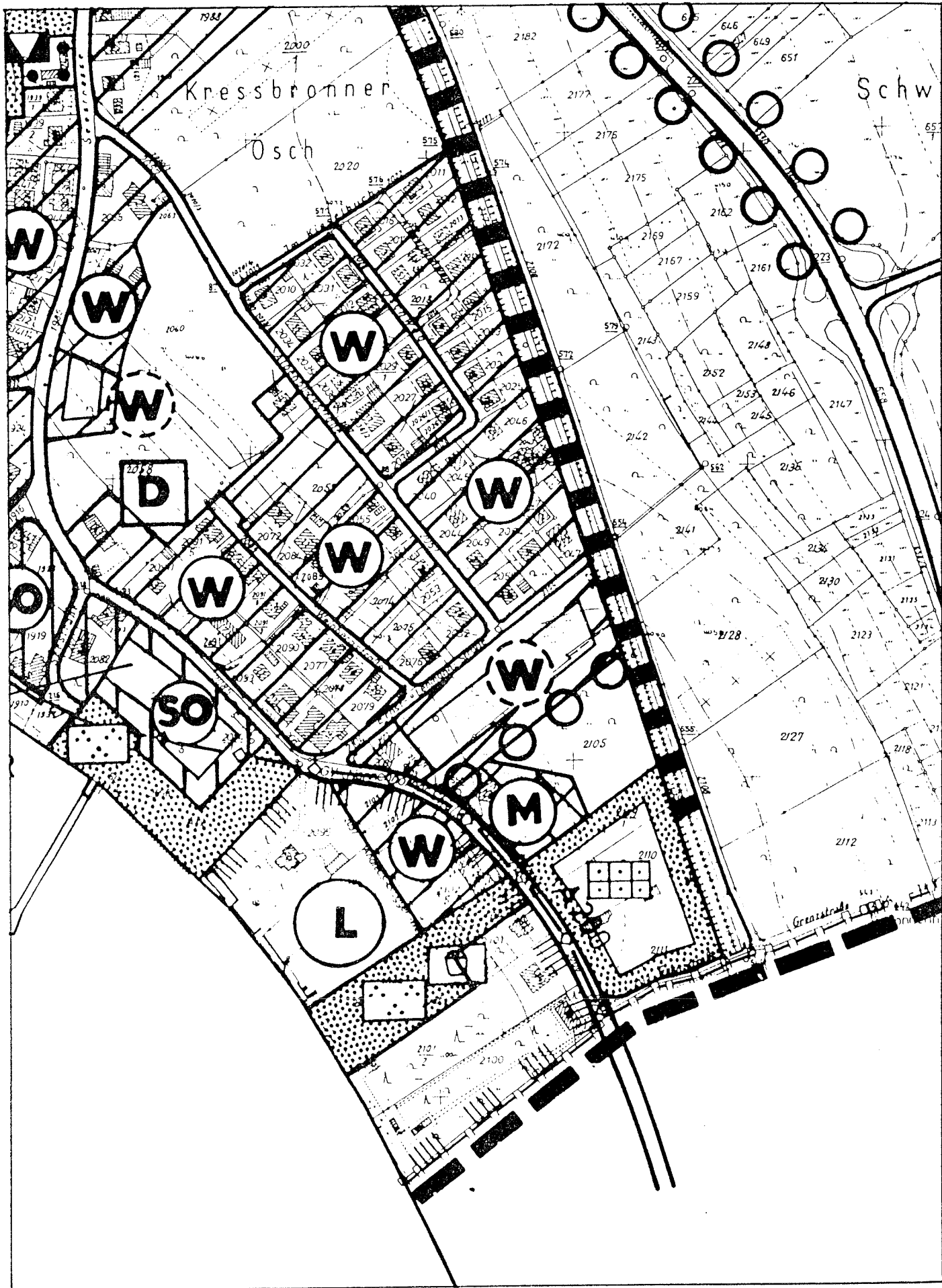
BEBAUUNGSPLAN KÜNSTLERECK



AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE KRESSBRONN STAND SEPTEMBER 1990



ANLAGE zum Bebauungsplan

Unmasstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplan-Entwurfs



Datei-Nr.: BP-98037

Textteil zum Lageplan Nr.2 vom 08.Mai 2000 im Masstab 1:500

B E G R Ü N D U N G

als Beifügung zum Bebauungsplan " Künstlereck "

1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS

Das Gebiet wird räumlich wie folgt begrenzt :

- im Südosten durch die Landesgrenze zu Bayern
- im Nordosten durch die Nonnenhornerstraße
- im Südwesten durch die nordöstliche Flurstücksgrenze Nr. 2097 (Andreas-Brugger-Weg) und einer gedachten Verlängerung zur bayerischen Landesgrenze.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die entlang der Nonnenhornerstrasse vorhandene Bungalowbebauung ist auf der Grundlage eines Bebauungsplans aus dem Jahre 1969 gebaut worden. Als Dachform wurde ein Flachdach festgesetzt, dessen technische Mängel die Bewohner heute zu aufwendigen Sanierungsmassnahmen veranlaßt. Aus diesem Grund und auch wegen der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum haben die betroffenen Grundstückseigentümer eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanentwurfs beantragt.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt in einem geschützten Landschaftsteil laut Verordnung über das Württembergischen Bodenseeufer vom 18.September 1940 bzw. Genehmigung durch Erlass des Innenministeriums vom 28.August 1951 (Nr. Y 3173/51-O/V).

3.2 Bebauungsplan "Uferweg" Teilgebiet 1

Der Geltungsbereich beinhaltet einen Bebauungsplan aus dem Jahre 1969, der nicht Rechtskraft erhalten hat.

Nach dessen Entwurf wurde jedoch eine einreihige Bauzeile entlang der Nonnenhornerstraße (ehemals als Uferweg bezeichnet) Nr. 20-28 und Nr. 34 genehmigt und erstellt. Der Gebäudebestand Nonnenhornerstrasse Nr.32 und Nr.36 stammen aus der Zeit vor der Verordnung eines Landschaftsschutzgebiets. An diesen Gebäuden sind in der Vergangenheit lediglich Umbau- oder Ersatzmassnahmen genehmigt worden.

4. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Der Bebauungsplan entspricht dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde insoweit als eine Neubebauung nur noch innerhalb der im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche ermöglicht wird. Ausserhalb dieser Fläche ermöglicht der Bebauungsplan im Bereich der Gebäude Nr. 32-36 abweichend eine zulässige Bebauung in einer Größenordnung, die sich am Bestand zu orientieren hat. Aus diesen Gründen ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Im übrigen wird die überörtliche Regionalplanung und Raumordnung nicht betroffen.

5. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Realisierung eines Bebauungsplans im Bereich eines Landschaftsschutzgebiets verstößt dann gegen bindendes Recht des § 2 Abs. 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 13.09.1940, wenn die in ihm enthaltenen Festsetzungen mit den Regelungen und Verboten der Verordnung nicht vereinbar sind.

Demzufolge kann ein Bebauungsplan ohne Aufhebung oder Änderung der Schutzgebietsverordnung nicht wirksam werden.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Erstellung des Bebauungsplans weder die Schutzverordnung zu unterlaufen, noch eine Befreiung oder Änderung zu erwirken, für dessen großflächigen Eingriff ohnehin keine Befreiung erteilt werden könnte. Im Gegenteil ist die Gemeinde bestrebt, nachdem im Schutzgebiet im Wege der Befreiung durchaus singuläre Eingriffe zugelassen werden können, Rechtsicherheit zu schaffen über Art und Umfang solcher Ausnahmegewilligungen im konkreten Einzelfall. Der Bebauungsplan soll sicherstellen, daß keine weiteren über den bestehenden Bebauungsplanentwurf hinausgehenden baulichen Massnahmen zugelassen werden dürfen. Insbesondere sollen aus bestandsgeschützten untergeordneten baulichen Anlagen keine dem dauerhaften Wohnen dienende Gebäude werden.

Somit bereitet der Bebauungsplan keine die Verordnung widersprechenden Eingriffe vor, sondern beabsichtigt eine Optimierung der vorhandenen Flächen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes.

6. KOSTENSCHÄTZUNG UND FINANZIERUNG

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde ausser Planungs- und Aufwandskosten der Verwaltung keine weiteren Kosten.

7. PLANUNGSSTATISTIK

- Fläche Geltungsbereich	11.402 m2	100 %
--------------------------	------------------	--------------

7.1 Baulandflächen 42 %

- Nettobaulandfläche Bestand	4.095 m2	36 %
- Nettobaulandfläche Planung	693 m2	6 %

7.2 Grünflächen 58 %

- Öffentliche Grünflächen	1.307 m2	11 %
- Private Grünflächen	5.307 m2	47 %

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 08.Mai 2000

Kressbronn am

FAKLER-BINDER DIPL.-ING. (TU)
 FREIE ARCHITEKTEN + STADTPLANER SRL
 BODANSTRASSE 14 TEL. 07543-96070
 88079 KRESSBRONN AM BODENSEE

.....
Planer.....
Bürgermeister

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 " K Ü N S T L E R E C K "

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

A - R E C H T S G R U N D L A G E

- | | |
|---|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)
berichtigt | i.d.F. vom 27. 08. 1997
am 16.01. 1998 |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
zuletzt geändert | i.d.F. vom 23. 01. 1990
am 22. 04. 1993 |
| 3. Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg
zuletzt geändert | i.d.F. vom 08. 08. 1995
am 15. 12. 1997 |
| 4. Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. vom 18. 12. 1990 |
| 5. Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg
zuletzt geändert | i.d.F. vom 03.10. 1983
am 08. 02. 1999 |

B - P L A N U N G S R E C H T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

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

Siehe Eintragung im Lageplan mit der nachfolgend genannten und im Lageplan eingetragenen gebietsweisen Gliederung:

Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Im Reinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) 1 BauNVO 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 nachfolgend als Höchstgrenze genannte Parameter, im übrigen siehe Eintragung im Lageplan :

2.1 **Grundfläche GR** : Zugelassen ist eine Gesamtfläche von höchstens GR 350 m².

2.2 **Geschoßfläche GF** : Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen sind gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise **nicht** mitzurechnen. Zugelassen ist eine Gesamtfläche von höchstens GF 450 m².

2.3 Zahl der Vollgeschosse : Auf dem Grundstück Flst.Nr. 2102/1 ist eine 2-geschossige Bauweise im Sinne von einem Erdgeschoß und einem als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß zugelassen. Auf den Grundstücken Nonnenhornerstraße 22 - 36 ist eine 2-geschossige Bauweise zugelassen im Sinne von einem Erdgeschoß und einem als Vollgeschoß anrechenbaren Untergeschoß (Gartengeschoß).

2.4 Höhe baulicher Anlagen : Auf dem Grundstück Flst.Nr. 2102/1 beträgt die Höchstgrenze der Aussenwandhöhe **AWH** 4.25 m und die Firsthöhe **FH** 9.00 m über der festgelegten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe **EFH**. Für das Grundstück Flst.Nr. 2102/1 ist die EFH mit höchstens 20 cm über der Nonnenhornerstraße festgesetzt, gemessen in Gebäudemitte an der nördlichen Fassade.

Auf den Grundstücken Nonnenhornerstraße 22-36 beträgt die Höchstgrenze der Aussenwandhöhe **AWHb** bergseitig 3.75 m und **AWHt** talseitig 6.50 m, die Firsthöhe **FH** 8.00 m über der im Lageplan festgelegten bergseitigen Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe **EFHb**.

Für die Gebäude Nonnenhornerstraße Nr. 22-36 ist die **H** gemäß dem vorhandenen Bestand festgesetzt.

2.5 Der untere Bezugspunkt für die **EFH** ist die Oberkante Rohdecke (siehe Anlage 1). Die Aussenwandhöhe ist das Maß von Oberkante EFH bis zum Schnittpunkt der Aussenwand und der Oberkante Dachhaut (Ziegel). Die Firsthöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt der EFH bis Oberkante Firstziegel.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

Gemäß Eintragung im Lageplan sind folgende differenzierte Bauweisen festgesetzt:

3.1 Offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO

3.2 Eine von der "offenen Bauweise" abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit der Massgabe, daß auf dem Flurstück Nr. 2102/1 einseitig ohne Grenzabstand auf die Nachbargrenze zu Flurstücks Nr. 2102/2 gebaut werden kann.

3.3 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen ergeben sich durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen und die angegebene Firstrichtung.

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

Gemäß § 14 BauNVO sind Nebenanlagen und Garagen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Nicht überdachte, allseitig offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden und der Nonnenhornerstraße allgemein zugelassen. Stellplätze auf den privaten oder öffentlichen Grünflächen sind nicht zugelassen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB

Aus städtebaulichen Gründen ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude und Grundstück begrenzt.

6. ÖFFENTLICHE und PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

In der öffentlichen Grünfläche sind Nebenanlagen wie z.B. Ruhebänke, Abfallkörbe, öffentliche Hinweisschilder und künstlerisch gestaltete Plastiken, Skulpturen und Kunstobjekte allgemein zugelassen. In dieser Fläche sind entsprechend natürlich angelegte Spielflächen für Kleinkinder zugelassen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB

Die nachfolgend aufgeführten Massnahmen stehen auch in Verbindung mit Festsetzungen von einzelnen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB und für die Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB.

MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DES EINGRIFFS

7.1 Private Grünflächen:

- Die Vorgärten sind so offen zu gestalten, daß sie nicht abschirmend wirken. Es sind nur Pflanzen der beiliegenden Pflanzliste zugelassen. Nadelgehölze wie z.B. Thuja sind als Einfriedigung nicht zugelassen.
 - Bei Hecken an den Grundstücksgrenzen dürfen max. 30% der Grundstückslinie bepflanzt werden. Ein Riegeeffekt ist zu vermeiden und nicht zugelassen.
- Entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Straßen und Wege sind nur einheimische Strauch- und Baumarten gemäß beigefügter Pflanzliste 1 und 2 zugelassen.

7.2 Stellplätze

Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen. Es sind folgende Beläge hierfür zugelassen:

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

7.3 Die im Lageplan festgesetzte öffentliche und private Grünfläche ist in naturnaher Weise mit Rasen, Wiesenflächen und Sträucher aus der beigefügten Pflanzliste Nr. 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG DES EINGRIFFS

7.4 Die im Lageplan eingetragenen Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen, sowie die

vorhandenen Bestände auf den privaten Grünflächen sind zu erhalten, soweit diese nicht in den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS

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

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

1.1 Dachform der Gebäude

Die Dächer sind mit einem symmetrischen Satteldach auszuführen. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Die Firstrichtung ist parallel zu den Baugrenzen anzuordnen gemäß Eintrag im Lageplan.

Garagen- und Eingangsüberdachungen sind auch als Flachdächer zugelassen.

Dachvorsprünge bis höchstens 1.0 m Tiefe können als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten (siehe Anlage 2)

Bei Dachneigungen von 28-30 Grad sind nur Stehgauben als Einzelgauben in Form von Giebel- oder Walmdgauben zugelassen, Widerkehre und Zwerchgiebel sind zulässig bis zu einer maximalen Breite von 3.5 m.

Bei Dachneigungen von 35-40 Grad sind Steh- oder SchlepPGAuben als Einzelgauben zugelassen.

Allgemein ist jedoch auf einem Gebäude nur ein Gaubentyp zugelassen. Bei Doppelhäuser sind für beide Haushälften nur einheitlich ausgeführte Gauben zugelassen.

Die Breite "b" von Dachgauben ist auf maximal 2 m begrenzt. Das Verhältnis der Gaubenbreite "b" zur Traufhöhe der Gaube "h" darf den rechnerischen Wert von $b/h=1.75$ nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Gauben darf nicht mehr als $1/3$ der dazugehörigen Trauflänge "a" betragen. Es ist ein Mindestabstand untereinander von mindestens einer Gaubenbreite, vom seitlichen Dachrand 3.5 m und vom First 1 m einzuhalten. Bei Doppelhäuser ist ein Mindestabstand von 1.25 m von der gemeinsamen Trennwand gefordert.

1.3 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind allgemein zugelassen. Dachflächenfenster sind in einheitlicher Größe und Anordnung in die Dachfläche einzubauen. Kombinationen von Dachflächenfenster und Gauben sind zugelassen.

1.4 Dacheindeckung

Die Dächer sind einheitlich mit braun bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäuser hat die Dacheindeckung einheitlich zu erfolgen. Bei Stehgauben ist auch eine Metalleindeckung zugelassen. Allgemein sind glänzende, reflektierende, schwarze oder rote Materialien unzulässig. Metalleindeckungen sind dauerhaft braun oder dunkelgrün zu streichen. Eine Ausnahme hiervon sind voroxydierte Bleche aus Kupfer, Titanzink und Blei.

1.5 Fassadenmaterialien

Die Außenwände sind überwiegend als geputzte Fassaden auszuführen. Holzverschalungen für untergeordnete Teilflächen in Form einer Profilschalung sind zugelassen.

1.6 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Form, Dachgestaltung, Materialwahl, Putzstruktur und Farbe einheitlich zu gestalten. Die Ausführung der Fenster ist in Größe, Material und Farbe einheitlich aufeinander abzustimmen.

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

2.1 Einfriedungen

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

Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge

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

Abgrabungen vor Kellerfenster sind bis höchstens 1 m unterhalb der darüberliegenden Geschoßdecke zugelassen. Aufschüttungen von Terrassen sind großflächig im angrenzenden Grundstück im Verhältnis 1:3 (Höhe zu Basis) zu verziehen; die Übergänge sind weich auszuformen.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen über 0.5 m² und Automaten aller Art sind nicht zugelassen. Werbeanlagen sind nur im Eingangsbereich an der Aussenwand der Erdgeschoßzone zugelassen. Leuchtreklamen und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. durch begrünte Rankgerüste intensiv einzugrünen.

3. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich unzulässig.

D - HINWEISE

1. HÖHENANGABEN

Die im Lageplan eingetragenen Einzelhöhen und die gegebenenfalls eingetragenen Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

Bei Widersprüchen oder Unstimmigkeiten der Inhalte im Bebauungsplan setzt die Gemeinde die erforderlichen Angaben fest.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Es wird gemäß § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) darauf hingewiesen, daß archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten etc.), die sich im Zuge der Erdarbeiten zeigen, umgehend der Archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen sind. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3. BELANGE DES BODENSCHUTZES

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden gemäß § 4 BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind gemäß §§ 5, 6 BodSchG zu beteiligen. In beiliegenden Merkblättern sind die wichtigsten Bodenschutzbelange erläutert. Sie sollten dringend als Bestandteil der Baugenehmigungen aufgenommen werden. Den Bauherrn ist jeweils eine Kopie des Merkblatts "Bodenschutz bei Bauarbeiten" auszuhändigen.

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

4. BELANGE DES LANDSCHAFTSSCHUTZES

Die öffentlichen und privaten Grünflächen dienen vorrangig zum Schutz des geschützten Landschaftsteils "Württembergisches Bodenseeufer" gemäß Verordnung vom 13. September 1940. Die hierfür erforderlichen Schutzmassnahmen sind nachfolgend unter Punkt 7 geregelt. Darüberhinaus dient die öffentliche Grünfläche der Öffentlichkeit als Freizeit- und Erholungsbereich in der Art eines naturnah gestalteten Parks.

5. PLANFERTIGUNG

Für den Bebauungsplan :

Dipl.-Ing. FAKLER - BINDER
Freie Architekten und Planer SRL
88079 KRESSBRONN AM BODENSEE
Bodanstraße 14 Tel. 07543 - 96 0 70

Für den Grünordnungsplan :

Johann SENNER
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
88662 ÜBERLINGEN
Breitlestrasse 21 Tel. 07551 - 5012

Für den Grundlagenplan :

SCHREIBER + KEHLE
Ingenieur-und Vermessungsbüro
88069 TETTANANG 1
Wiesertsweiler 1 Tel. 07542 - 52 6 56

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn am 08.Mai 2000

Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn am

FAKLER-BINDER DIPL.-ING. (TU)
FREIE ARCHITEKTEN + STADTPLANER SRL
BODANSTRASSE 14 TEL. 07543-96070
88079 KRESSBRONN AM BODENSEE

.....
Planer

.....
Bürgermeister

ANHANG PFLANZENLISTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "KÜNSTLERECK"

Auswahllisten standortgerechter Arten

Pflanzenliste 1 : Einheimische, standortgerechte Baumarten

Hohe Bäume zur Gebäude- und Straßenbegrünung

(* gut geeignet für den Straßenraum)

Stieleiche*	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzpappel	Populus nigra
Silberweide	Salix alba Liempe
Zitterpappel	Populus tremula
Grauerle	Alnus incana
Schwarzerle	Alnus glutinos
Sandbirke*	Betula pendula

Pflanzenliste 2 : Einheimische, standortgerechte Straucharten

Kleine Bäume, Stammbüsche und Sträucher für Hecken und Strauchgruppen

(* besonders geeignet für feuchtere Standorte)

(° besonders geeignet für trockenere Standorte)

Hainbuche	Carpinus betulus	
Feldahorn°	Acer campestre	Großstrauch
Felsenbirne	Amelancier ovalis	
Hartriegel°	Cornus sauguineum	
Berberitze	Berberis vulgare	
Haselnuß	Corylus avellana	
Schlehe°	Prunus spinosa	
Brombeere	Rubus fruticosus	
Schwarze Weide*	Salix nigricans	
Purpurweide*	Salix purpurea	
Mandelweide*	Salix eleagnos	
Salweide*	Salix caprea	
Liguster°	Ligustrum vulgare	

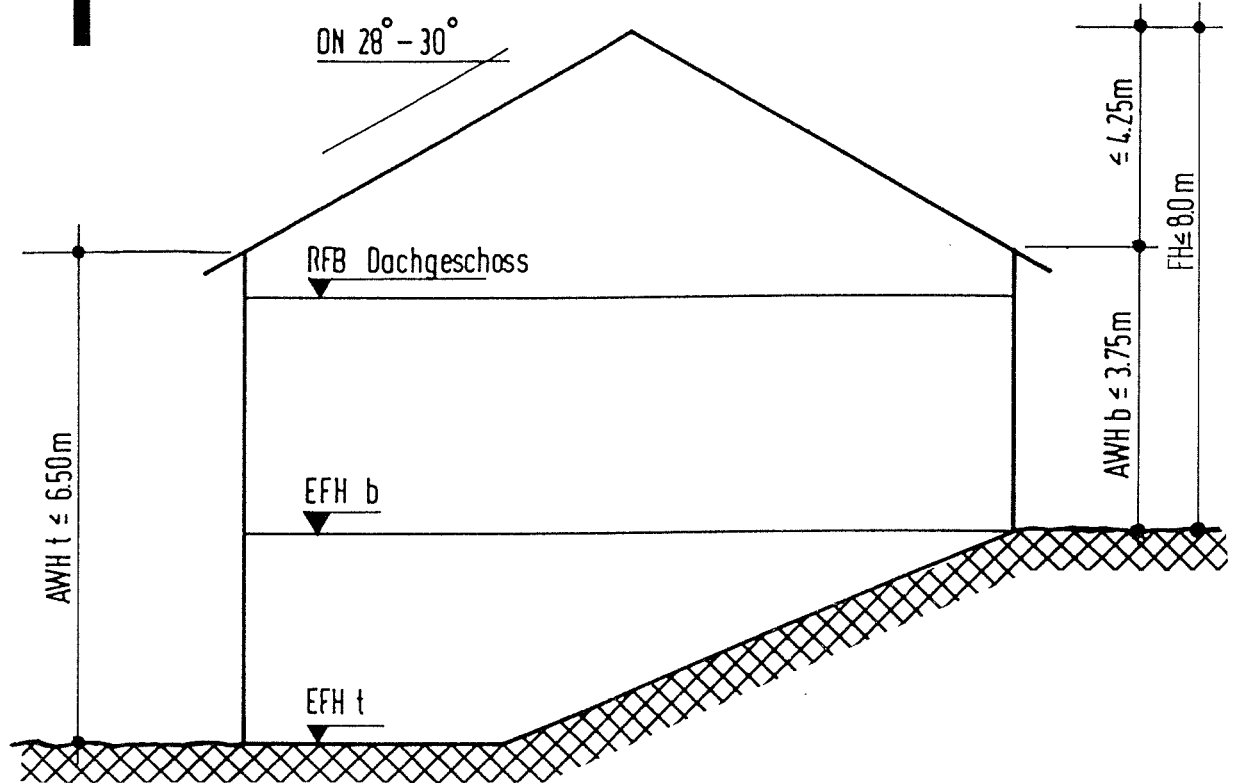
Pflanzenliste 3: Kletterpflanzen

Kletterpflanzen zur Wandbegrünung und Zaunbegrünung

Clematis	Clematis vitalba (mit Kletterhilfe)
Wilder Wein	Parthenocissus veitchii
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia "Engelmann"
Efeu	Hedra helix

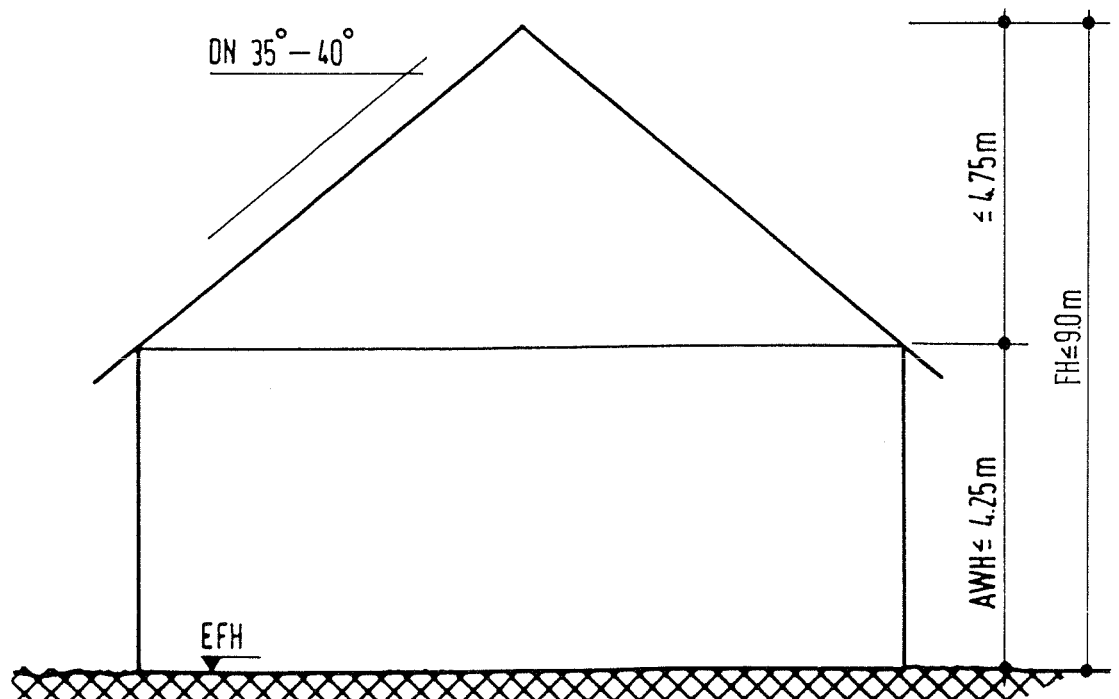
1

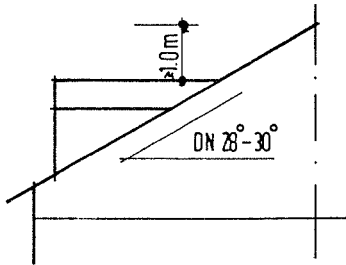
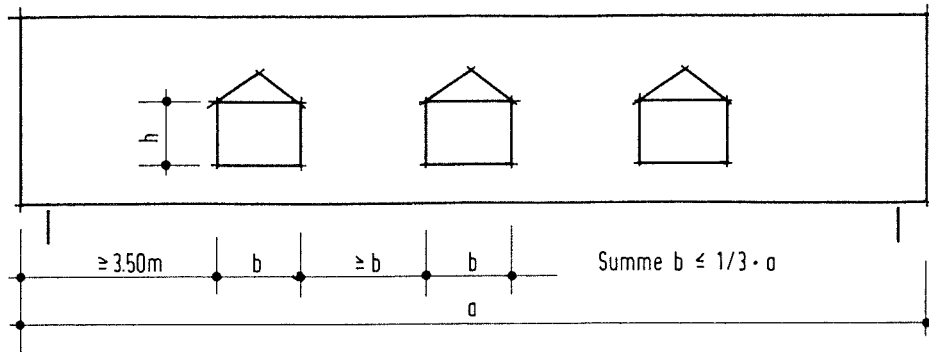
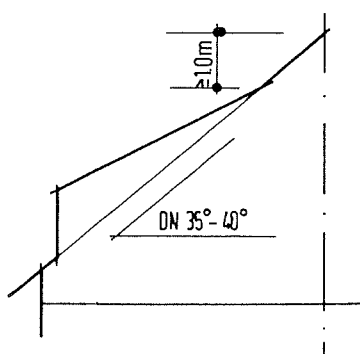
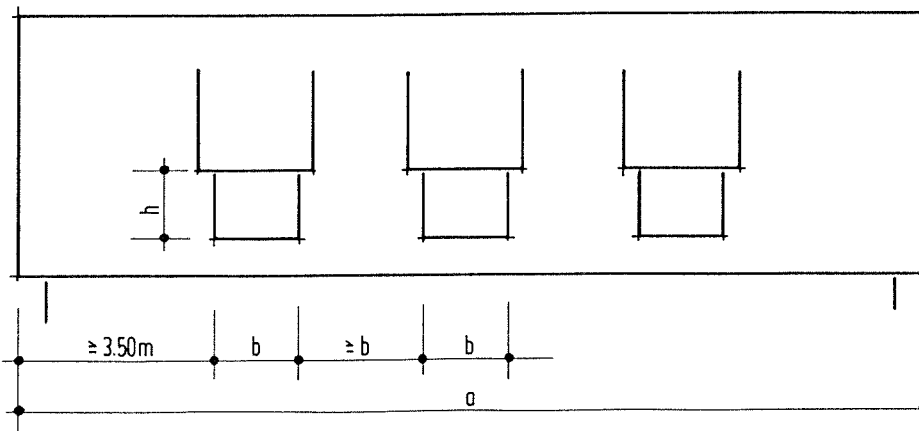
SCHEMA ZEICHNUNG FÜR GEBÄUDENR. 22-36



2

SCHEMA ZEICHNUNG FÜR FLST.NR. 2102/1



1**2**

VERZEICHNIS DER NATURSCHUTZVERORDNUNGEN IM BODENSEEKRIS

LSG "Württembergisches Bodenseeufer"

L - 5

Verordnet am	: 13. September 1940
Bekanntgemacht am	: 18. September 1940
Bekanntmachung In/durch	: Verbo, Tettmanger Tagblatt und Verbo, Friedrichshafener Tagblatt vom 18.09.1940; Schwäbische Zeitung vom 02.06.1951).
In Kraft getreten am	: 18. September 1940
Verordnung geändert durch	: NSG "Lipbachmündung" (N - 8) NSG "Erlkircher Ried" (N - 9)
Fläche des Schutzgebietes	: 347 ha
Kenn-Nr. der LFU	: 1

**Verordnung
zum Schutz der Landschaftsteile
am württembergischen
Bodenseeufer**

Auf Grund der §§ 5 und 19 des Reichsnaturschutzgesetzes vom 26. Juni 1935 (RGBl. I S. 821) in der Fassung des Zweiten Ergänzungsgesetzes vom 1. Dezember 1936 (RGBl. I S. 1001) sowie des § 13 der Durchführungsverordnung vom 31. Oktober 1935 (RGBl. I S. 1275) mit Ermächtigung des Württ. Kultministers als höherer Naturschutzbehörde in Stuttgart wird für den Bereich des württembergischen Bodenseeufer im Kreis Friedrichshafen folgendes verordnet:

§ 1

Die in der Landschaftsschutzkarte bei der unteren Naturschutzbehörde in Friedrichshafen (Landratsamt Tettmang) mit roter Farbe eingetragenen Landschaftsteile im Bereich der Gemarkungen Friedrichshafen, Langenargen und Kreßbronn des Kreises Friedrichshafen werden in dem Umfange, der sich aus der Eintragung in die Landschaftsschutzkarte ergibt, mit dem Tage der Bekanntgabe dieser Verordnung dem Schutze des Reichsnaturschutzgesetzes unterstellt.

§ 2

1. Es ist verboten, innerhalb der in der Landschaftsschutzkarte durch besondere rote Umrahmung kenntlich gemachten Landschaftsteile Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuß zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten.

2. Im besonderen fallen unter das Verbot

- a) die Anlage von Bauwerken aller Art, auch von Ufermannern, Bootshäfen, Landungsstegen, Wellenbrechern (Buhnen) aus Beton oder Stein;
- b) die Anlage von Bade- oder Sportplätzen, von Müll- und Schutzplätzen, sowie die sonstige künstliche Ver-

änderung der natürlichen Bodengestalt, zum Beispiel durch Kies- und Sandgruben auf anderen als hierfür ausdrücklich freigegebenen Flächen;

- c) das Anbringen von Inschriften, soweit sie sich nicht auf den Schutz des Gebietes oder auf die Wegbezeichnung beziehen und von Reklametafeln;
- d) das Erstellen von Zäunen und Hecken, die die Sicht auf den See von öffentlichen Wegen aus versperren oder den Durchgang am Ufer zur Zeit des Mittel- und Niederwasserstandes unmöglich machen;
- e) das mutwillige Beschädigen oder massenhafte Abreißen von Pflanzen, das Beschädigen, Fällen oder Ausasten von Bäumen, das Roden natürlicher Gebüsch und das mutwillige oder fahrlässige Beunruhigen der Tiere, insbesondere des Wassergeflügels in der Schilfzone;
- f) die Belassung der unter Absatz a) bis d) aufgeführten bereits vorhandenen Verunstaltungen, sofern eine behördliche Genehmigung der Anlagen oder Bantten usw. nicht vorliegt;
- g) die Veränderung von genehmigten Bantten ohne Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

§ 3

Unberührt bleibt die wirtschaftliche Nutzung, sofern sie dem Zweck dieser Verordnung nicht widerspricht. Jedoch bedarf die Anpflanzung nicht bodenständiger Bäume außerhalb des Waldes der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

§ 4

Die Durchführung eines Uferweges im Interesse des Uferschutzes ist zu dulden. Etwaige Uferabsperungen, die der Durchführung des Uferweges entgegenstehen, sind anzuheben.

VERZEICHNIS DER NATURSCHUTZVERORDNUNGEN IM BODENSEEKREIS

LSG "Württembergisches Bodenseeufer"

L - 5

§ 5

Ansahnen von den Vorschriften in § 2 können vom Landratsamt im Einvernehmen mit der höheren Naturschutzbehörde in besonderen Fällen zugelassen werden.

§ 6

Wer den Bestimmungen des § 2 zuwiderhandelt, wird nach den §§ 21 und 22 des Reichsnaturschutzgesetzes und dem § 16 der Durchführungsverordnung bestraft.

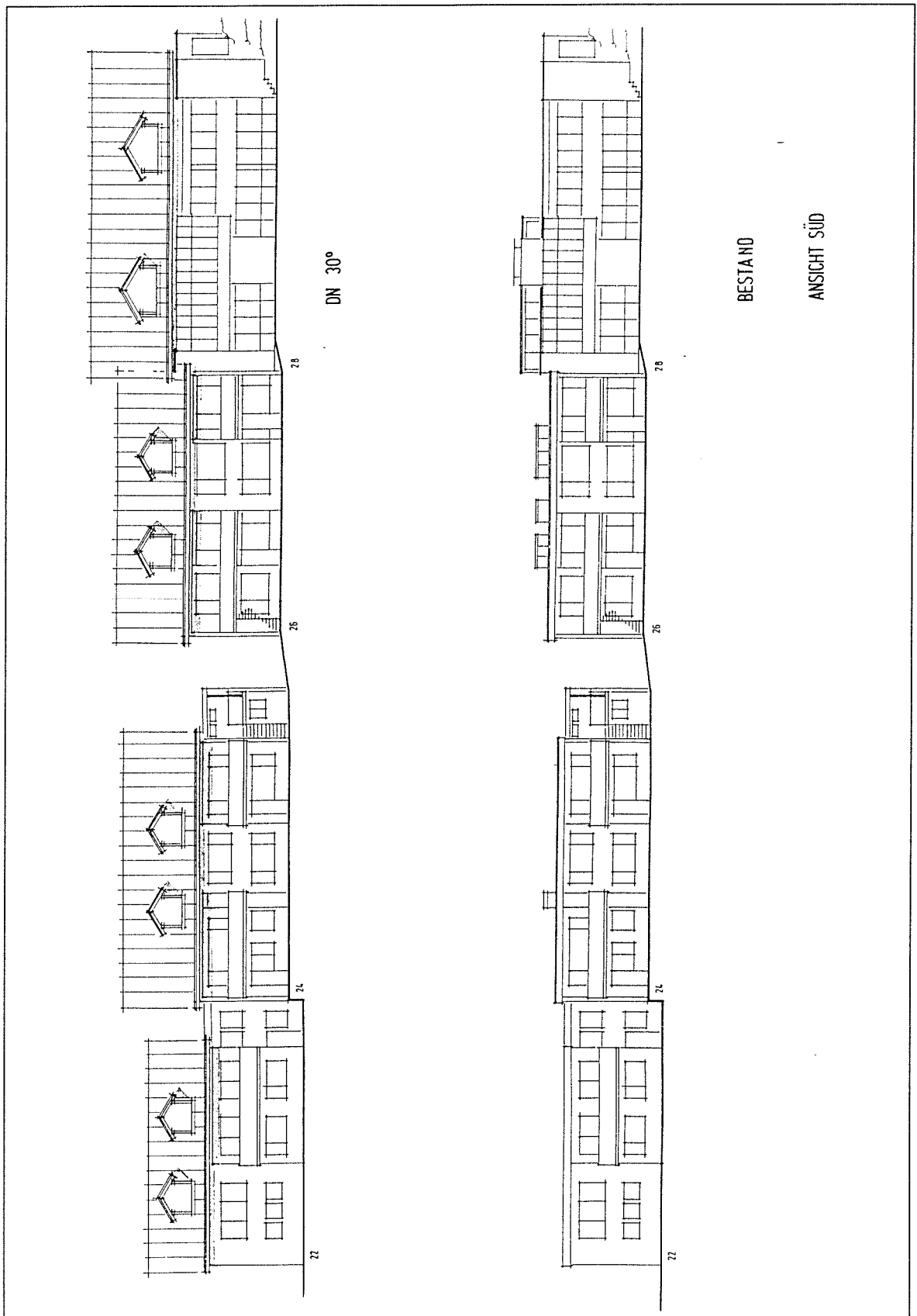
Diese Verordnung tritt sofort in Kraft.

Tetnang, den 13. September 1940

Der Landrat
Springer

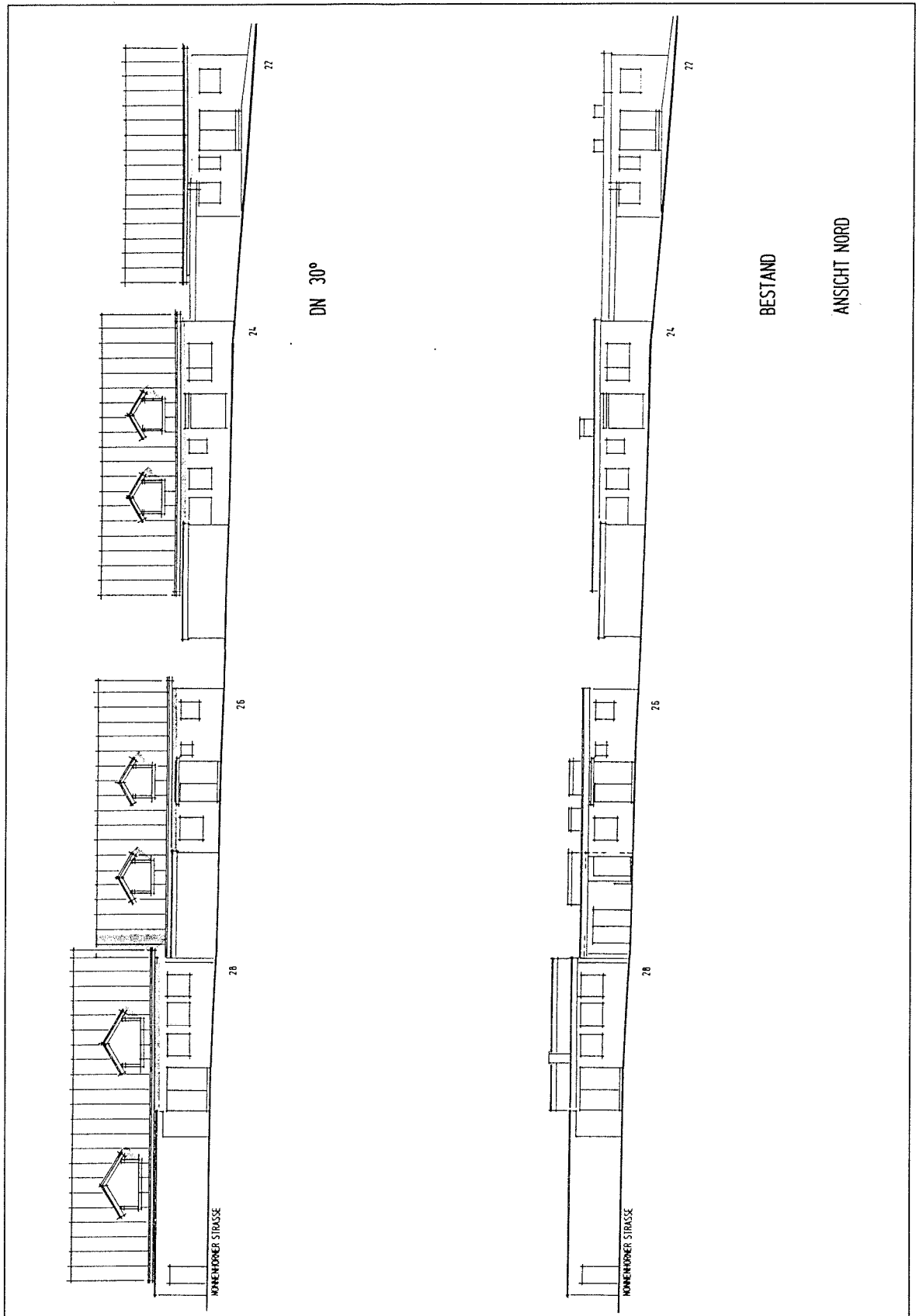
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Flachdachüberbauung mit einem Satteldach Gebäudegruppe 22-28



ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Flachdachüberbauung mit einem Satteldach Gebäudegruppe 22-28



ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Merkblatt für den Bauherrn : BODENSCHUTZ BEI BAUARBEITEN

Daran sollten Sie denken

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

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

Boden wird insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Depofläche. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100000 Quadratmeter Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden die Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Bodenschutz ist nötig.

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

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

Das sollten Sie beachten

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

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

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

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

Das sollten Sie vermeiden

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

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

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

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

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

BEBAUUNGSPLAN

▼ K Ü N S T L E R E C K ▼

785

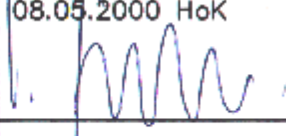
GEMEINDE KRESSBRONN

BODENSEEKREIS

M 1:500



0 5 10 20 30 50

<p>FAKLER – BINDER Dipl.–Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL Bodanstrasse 14 Tel. 07543 – 69070 88079 KRESSBRONN am Bodensee</p>	<p>13.03.98 HoK 08.05.2000 HoK </p>
<p>LAGEPLAN vom 08.05.2000</p>	<p>PLAN-NR. 2 Proj.Nr. 98.03.7</p>

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB 23.3.94.....
Ortsübliche Bekanntmachung

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB 24.10.94.....

Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB 25.2.98.....

OFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB 16.3. -..16.4.98...
Ortsübliche Bekanntmachung am

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB i.V.§ 4 GO 17.5.2000.....

Kressbronn den.....18.5.2000.....

(Bürgermeister)

INKRAFTTRETUNG gem. § 10 BauGB am 26.5.2000
durch Bekanntmachung vom 26.5.2000

Kressbronn den.....26.5.2000...

(Bürgermeister)

Anzeige gem. § 4 GO am.....


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

Kressbronn den.....26.7.2000.....

(Bürgermeister)



Ausgefertigt:
Kressbronn a.B., 18. Mai 2000


Weiß, Bürgermeister

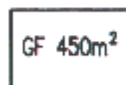
VERFAHRENSVERMERKE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

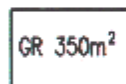


Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

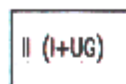
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



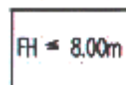
Geschoßfläche
(§ 20 BauNVO)



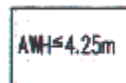
Grundfläche
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

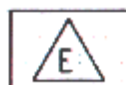


Firsthöhe
(§ 18 BauNVO)

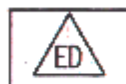


Aussenwandhöhe
(§ 18 BauNVO)

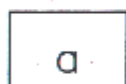
BAUWEISE, BAUGRENZE



nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig (§ 22 (2) BauNVO)



Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)



Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

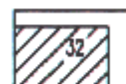
SONSTIGE PLANZEICHEN



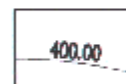
Nebenanlagen



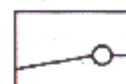
Garage
mit Einfahrt



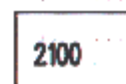
Gebäude und Haus-
nummer Bestand



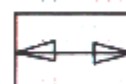
Höhenlinien



Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummer



Firstrichtung



Abgrenzung des Räumlichen
Geltungsbereich



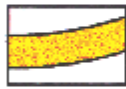
Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung



Mauer Bestand

1

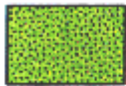
VERKEHRSFLÄCHEN



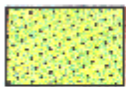
öffentliche Wege
(§ 9 (1) 11 BauGB)

1	2
3	4
5	6
7	8

GRÜNFLÄCHEN



Grünflächen (öffentlich)
(§ 9 (1) 15 BauGB)



Grünflächen (privat)
(§ 9 (1) 15 BauGB)



Parkanlage
(§ 9 (1) 15 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundfläche
4. Geschossfläche
5. Bauweise
6. Dachform / Dachneigung
7. Höhe baulicher Anlagen (AWH)
8. Höhe baulicher Anlagen (FH)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 (1) 25a BauGB)



Anpflanzen von Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BauGB)



Erhaltung von Bäumen
(§ 9 (1) 25b BauGB)



Erhaltung von Sträuchern
(§ 9 (1) 25b BauGB)



Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne
des Naturschutzrechtes (§ 9 (6) BauGB)



Landschaftsschutzgebiet
(§ 9 (6) BauGB)

1

WR 1	II (I+DG)
GR 350m ²	GF 450m ²
□	SD 35°-40°
AWH ≤ 4.25m	FH ≤ 9.00m

2

WR 2	II (I+UG)
GR 350m ²	GF 450m ²
△ _{ED}	SD 28°-30°
AWH b. ≤ 3.75m AWH t. ≤ 6.50m	FH ≤ 8.00m

3

WR 3	II (I+UG)
GR 350m ²	GF 450m ²
△ _E	SD 35°-40°
AWH b. ≤ 3.75m AWH t. ≤ 6.50m	FH ≤ 8.00m

Nr. 37

Kressbronn a.B., 26. Juni 2008

gez. Wagner, Schriftführer

Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Künstlereck"
- Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Den Vorbericht hierzu erläutert Herr Ammann.

Für das Gebäude Nonnenhorner Straße 34 wurde ein Antrag zum Umbau und Sanierung gestellt; um diesen Antrag realisieren zu können, wurde eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Künstlereck“ erforderlich, weil das geplante Flachdach nach dem bestehenden Bebauungsplan bzw. den örtlichen Bauvorschriften nicht zulässig wäre. Der Gemeinderat hat der Änderung der Satzung auf Empfehlung des Technischen Ausschuss im März 2008 zugestimmt. Dieser Änderungsbeschluss wurde zusammen mit dem geänderten Text der örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt und die Behörden am Verfahren beteiligt.

Vom Baurechtsamt wurden keine baurechtlichen Bedenken erhoben.
Vom Landratsamt wurden Verfahrenshinweise dargestellt, die berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurde vorgeschlagen, Pultdächer in diesem Bereich nicht zuzulassen. Hierzu sollte seitens der Gemeinde abgewogen werden, ob durch diese neuerliche Einschränkung nicht das Entstehen weiterer baulicher Veränderungen unnötig verhindert wird. Die Begründung zur Änderung der Satzung und Zulassung von „anderen Dachformen“ war auf die individuelle villenartige Bebauung im dortigen Bereich abgestimmt. Hierzu zählen durchaus auch Pultdächer. Diese Pultdächer werden dort sicherlich in südliche Richtung erstellt, sodass zur Straße hin nach wie vor sogar der Satteldachcharakter bestehen bleibt. Darüber hinaus sind im weiter westlichen Bereich ebenfalls bereits Pultdächer zugelassen worden. Es wird vorgeschlagen, deshalb im Rahmen der Änderung der Satzung auch Pultdächer zuzulassen.

Ohne weitere Diskussion ergeht mit

18 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen

der einstimmige

B e s c h l u s s :

1. Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen stimmt der Gemeinderat der Änderung/Ergänzung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Künstlereck“ zu, mit der Maßgabe, dass auch Pultdächer zugelassen werden.



2. Der Gemeinderat beschließt, die Satzung in Nr. I (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen), Nr. 1.1 (Dachform der Gebäude) wie folgt zu ändern/ zu ergänzen:
andere Dachformen können als Ausnahme zugelassen werden.
3. Der Gemeinderat stimmt der nachstehenden Satzung zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des weiteren Verfahrens.



SATZUNG

über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Künstlereck“

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a.B. die Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Künstlereck“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Künstlereck“ vom 17.05.2000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die örtliche Bauvorschrift besteht aus dem textlichen Teil vom 19.03.2008 und dem Lageplan zum Bebauungsplan „Künstlereck“ vom 17.05.2000 (in dem die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften enthalten sind).

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 LBO i.V.m. § 10 BauGB).

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften ersetzt die Fassung vom 17.05.2000 mit Inkrafttreten.

Kressbronn a.B., 28.05.2008

gez. Weiß
Bürgermeister



Ausgefertigt !

Kressbronn a.B., 02.06.2008

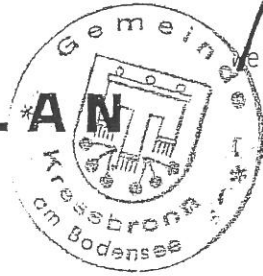
Weiß, Bürgermeister

**GDE. KRESSBRONN
BODENSEEKRIS**

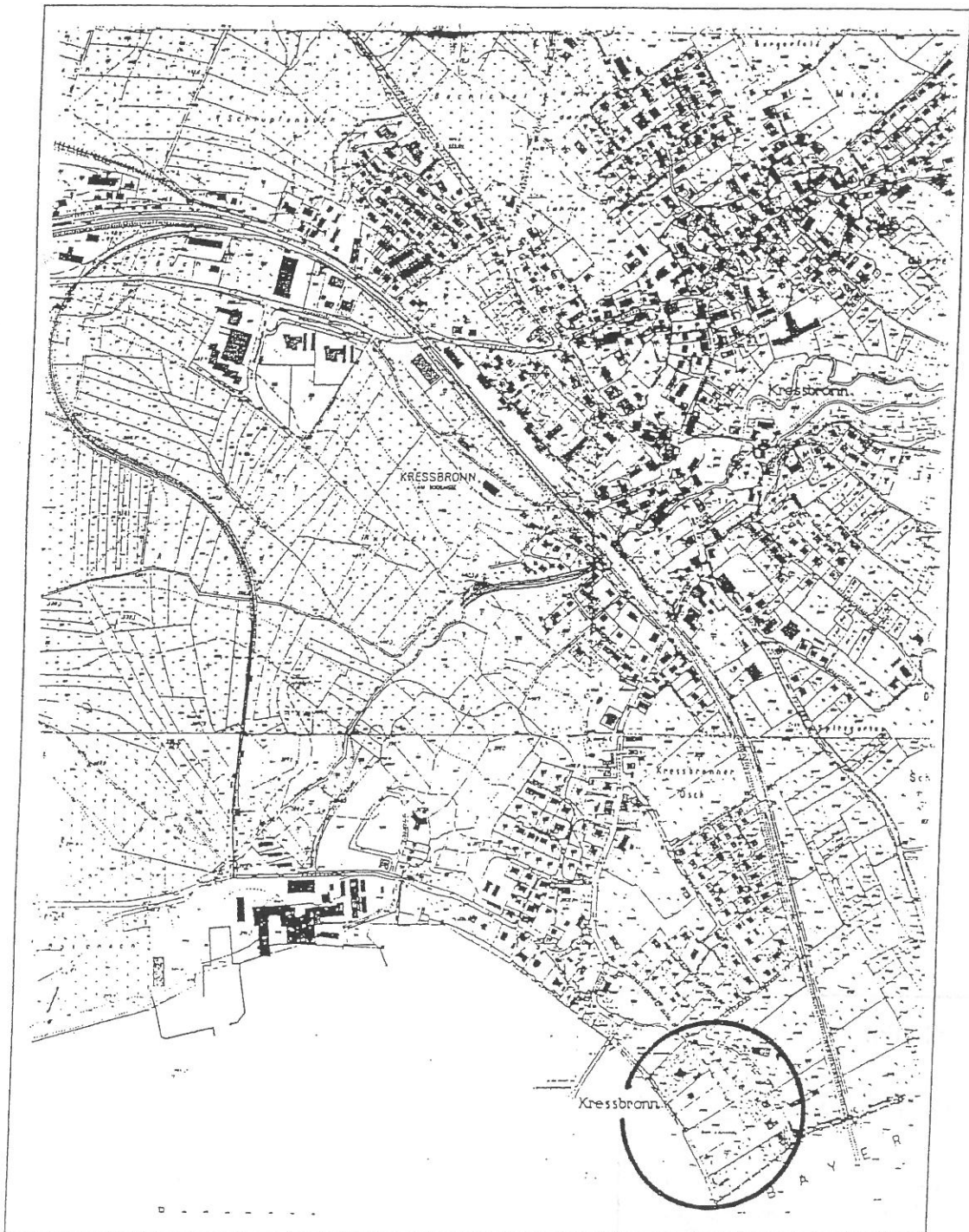
Ausgefertigt:

Kressbronn a.B., 18. Mai 2000

**BEBAUUNGSPLAN
KÜNSTLERECK**



Heiß, Bürgermeister





vorhandenen Bestände auf den privaten Grünflächen sind zu erhalten, soweit diese nicht in den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS

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

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

1.1 Dachform der Gebäude

Die Dächer sind mit einem symmetrischen Satteldach auszuführen. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Die Firstrichtung ist parallel zu den Baugrenzen anzuordnen gemäß Eintrag im Lageplan.

Garagen- und Eingangsüberdachungen sind auch als Flachdächer zugelassen.

Dachvorsprünge bis höchstens 1.0 m Tiefe können als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Ä **Andere Dachformen können als Ausnahme zugelassen werden.**

1.2 Dachaufbauten (siehe Anlage 2)

Bei Dachneigungen von 28-30 Grad sind nur Stehgauben als Einzelgauben in Form von Giebel- oder Walmdgauben zugelassen, Widerkehre und Zwerchgiebel sind zulässig bis zu einer maximalen Breite von 3.5 m.

Bei Dachneigungen von 35-40 Grad sind Steh- oder SchlepPGAuben als Einzelgauben zugelassen.

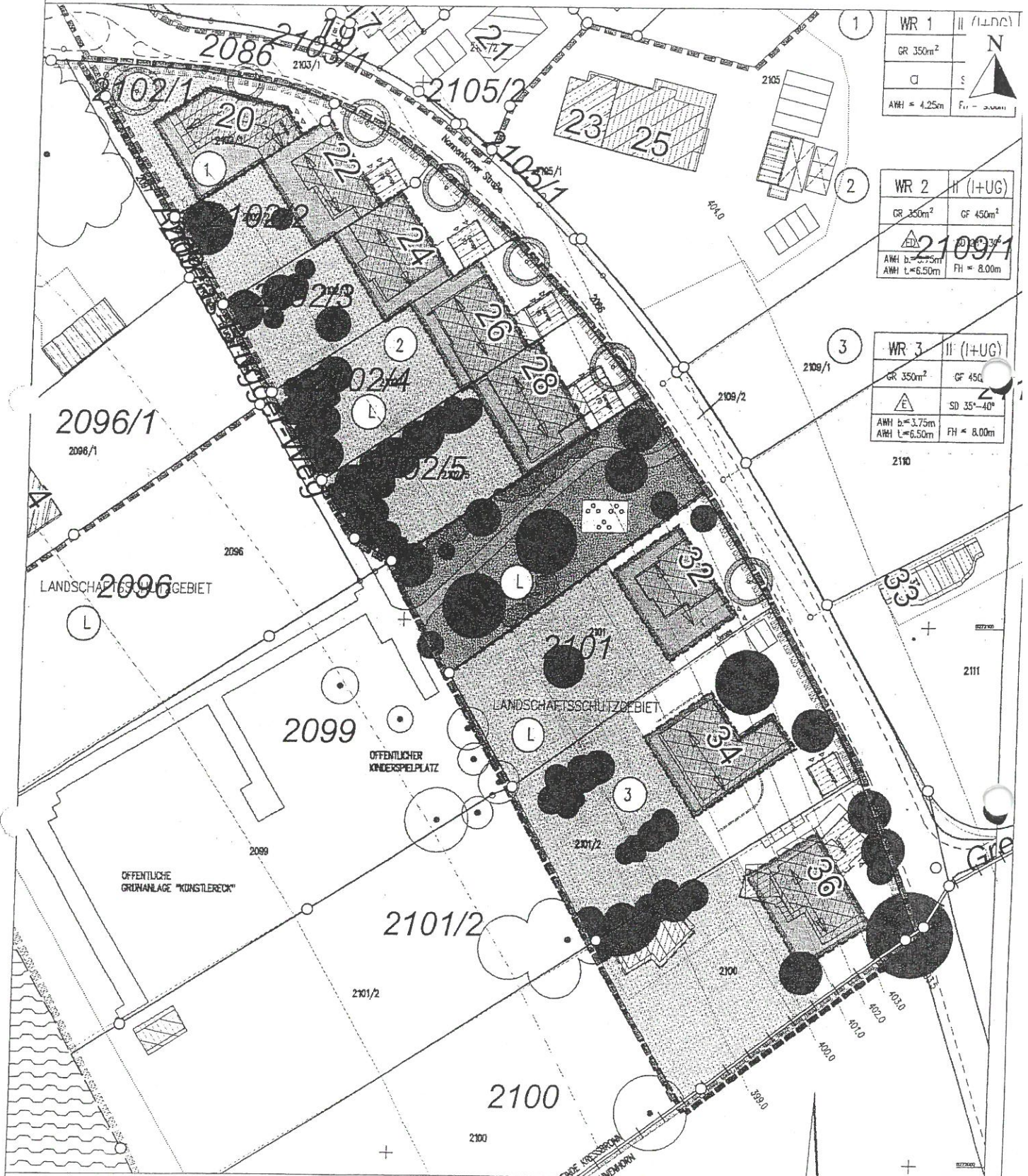
Allgemein ist jedoch auf einem Gebäude nur ein Gaubentyp zugelassen. Bei Doppelhäuser sind für beide Haushälften nur einheitlich ausgeführte Gauben zugelassen.

Die Breite "b" von Dachgauben ist auf maximal 2 m begrenzt. Das Verhältnis der Gaubenbreite "b" zur Traufhöhe der Gaube "h" darf den rechnerischen Wert von $b/h=1.75$ nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Gauben darf nicht mehr als $1/3$ der dazugehörigen Trauflänge "a" betragen. Es ist ein Mindestabstand untereinander von mindestens einer Gaubenbreite, vom seitlichen Dachrand 3.5 m und vom First 1 m einzuhalten. Bei Doppelhäuser ist ein Mindestabstand von 1.25 m von der gemeinsamen Trennwand gefordert.

1.3 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind allgemein zugelassen. Dachflächenfenster sind in einheitlicher Größe und Anordnung in die Dachfläche einzubauen. Kombinationen von Dachflächenfenster und Gauben sind zugelassen.

Gem.



Kartengrundlage: Liegenschaftskataster
 Stand: 05.01.2008
 Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen
 Erstellt am 31.03.2008

Gemarkung: Kressbronn
 Flurstücks-Nr.:
 Lage: BPlan Künstlereck 17.05.2000
 Maßstab 1:1000



Anhang

Begründung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Künstlereck“

Der Bebauungsplan „Künstlereck“ wurde im Jahr 2000 erstellt bzw. zur Rechtskraft geführt. Im seinerzeitigen Bebauungsplan wurde insbesondere den Wünschen Rechnung getragen, den im westlichen Bereich angesiedelten Flachdachgebäuden die Möglichkeit zum Aufbau von Satteldächern zu schaffen.

Nicht berücksichtigt wurde seinerzeit die im östlichen Bereich des Gebietes gelegene villenartige Bebauung. Änderungen im dortigen Bereich wurden seinerzeit für nicht erforderlich gehalten. Die Festsetzung der Dachform als Satteldach im Bebauungsplan erfolgte somit im Hinblick auf die gewünschten Veränderungen bei den Gebäuden mit flachen Dächern.

Die städtebauliche Weiterentwicklung des östlichen Bereiches soll nun in einem vereinfachten Verfahren ermöglicht und weitere Dachformen als Ausnahme zugelassen werden. Bereiche mit villenartiger Bebauung sind immer von einem eigenen Stil geprägt; dieser Tatsache und der Möglichkeit einer modernen und zeitgemäßen Bebauung soll durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften Rechnung getragen werden.

Weitergehende grundlegende Veränderungen hätten die Änderung des gesamten Bebauungsplanes zur Folge.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen im Verfahren deshalb in Nr. 1 (äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Abschnitt 1.1 (Dachform der Gebäude)) geändert bzw. ergänzt werden, in dem auch „andere Dachformen als Ausnahme zugelassen“ werden können.

Kressbronn a.B., 19. März 2008


Ammann