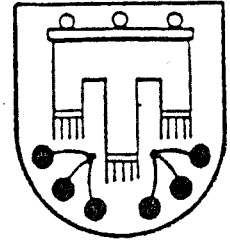


BEBAUUNGSPLAN

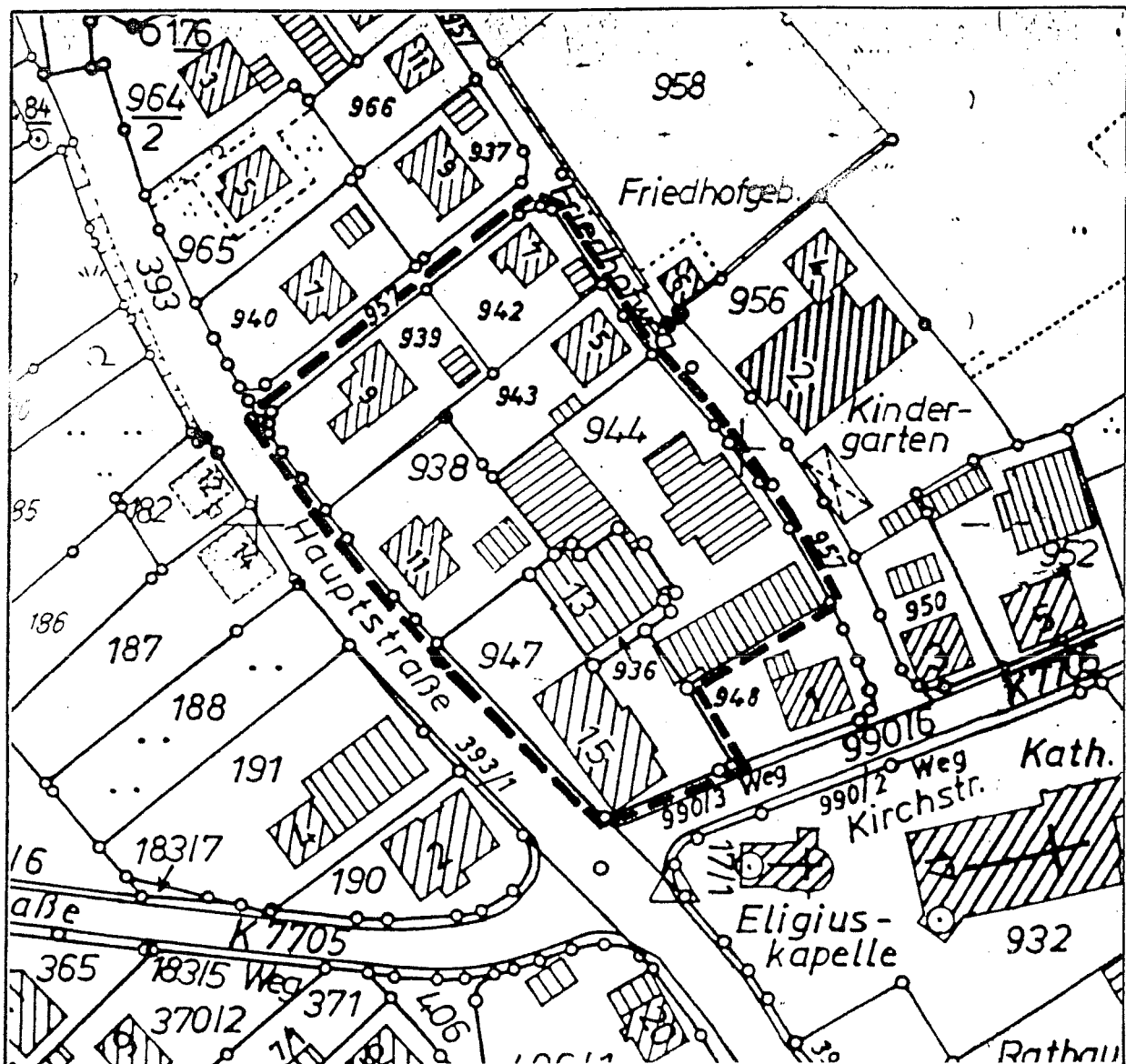


"KAPELLENHOF"

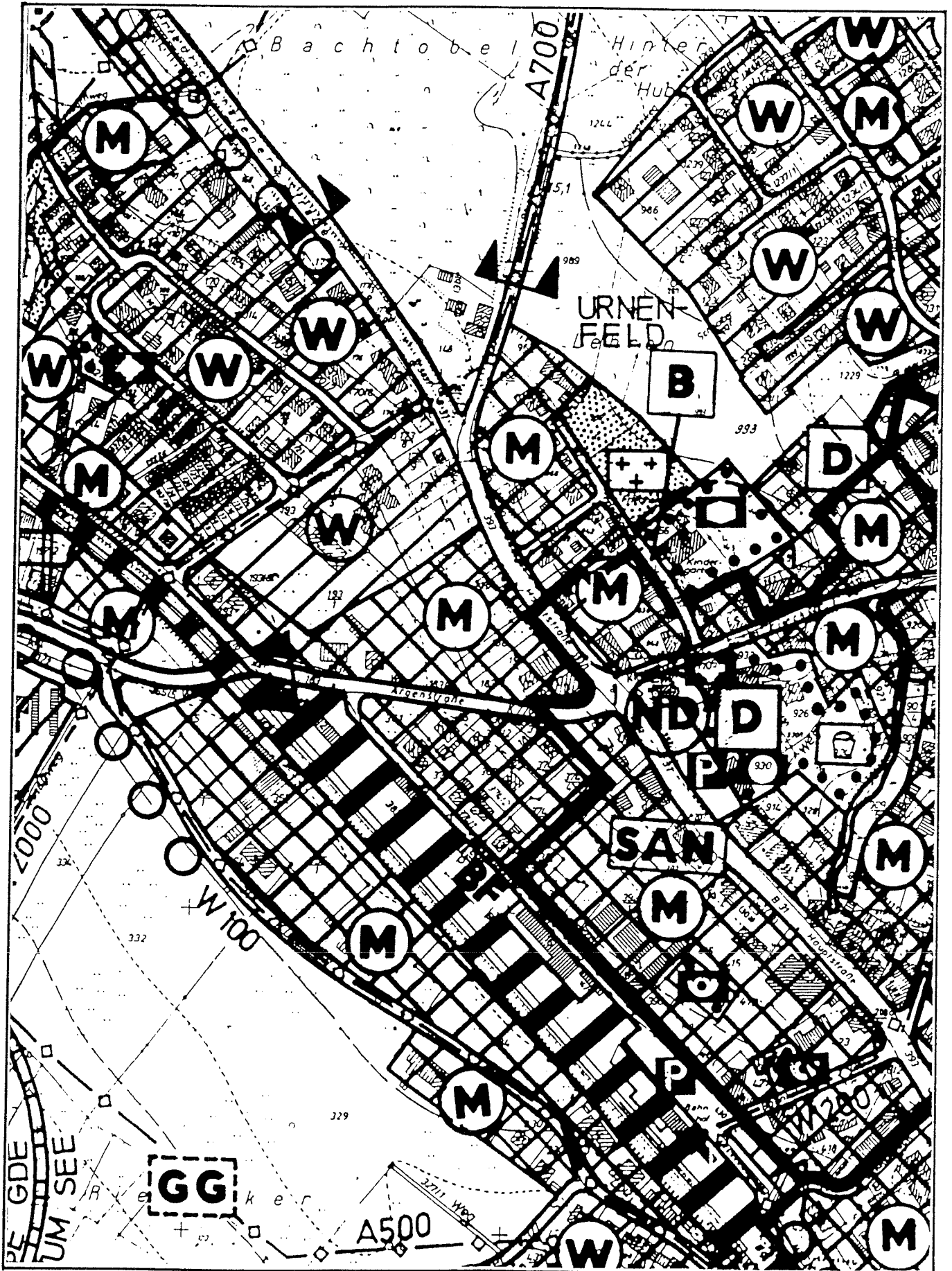
GDE. KRESSBRONN AM BODENSEE

BODENSEEKREIS

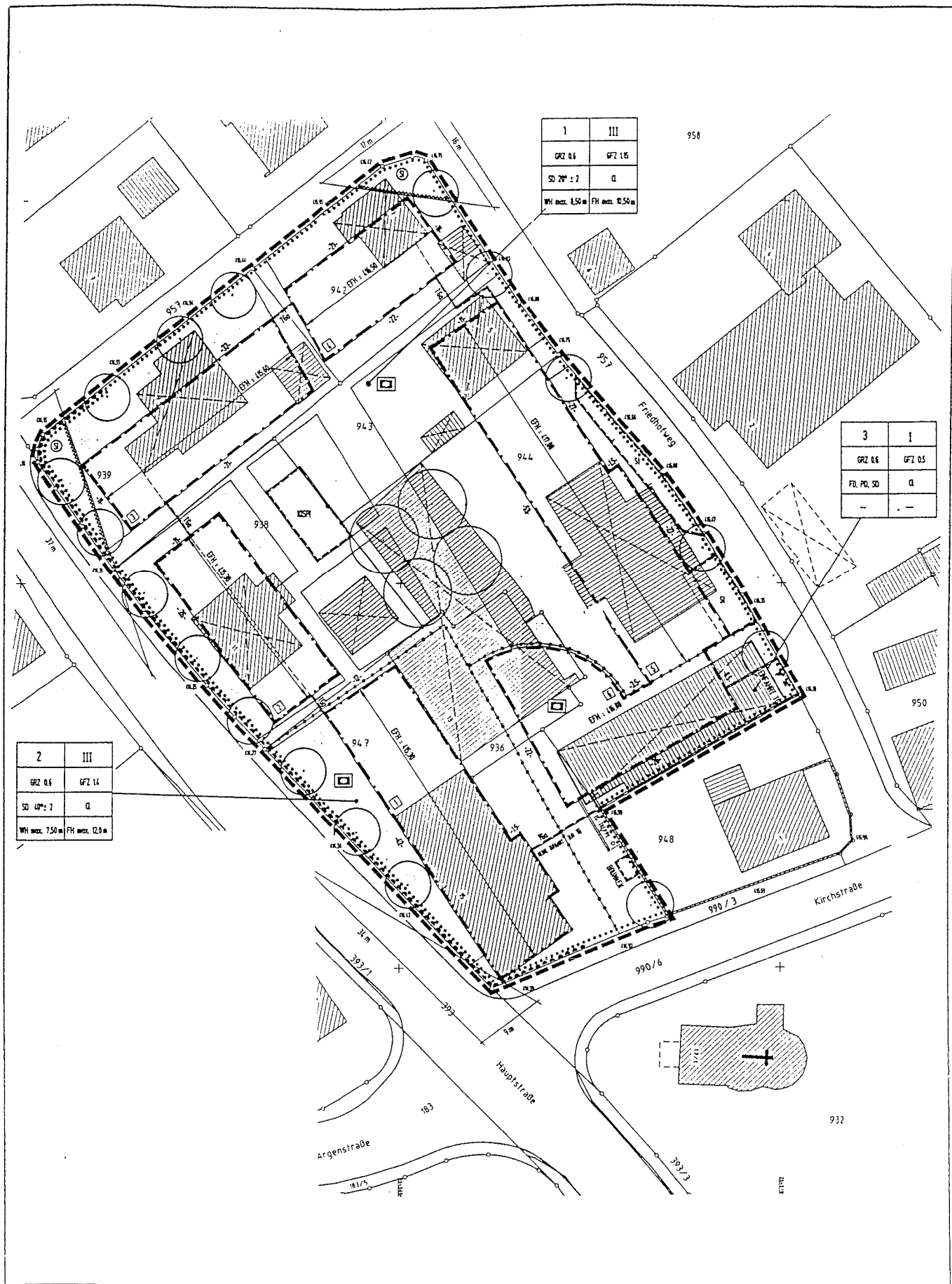
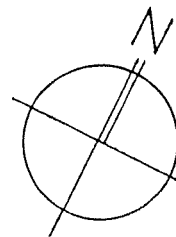
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB des Gemeinderats vom 12. April 1995 (Lageplan Nr.3 a vom 12.04.95).



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



MASSTABSLOSE VERKLEINERUNG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN



Datei-Nr.: BP-81127

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB des Gemeinderats vom 12. April 1995 (Lageplan Nr.3 a vom 12.04.95).

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan **K A P E L L E N H O F** / Gde. Kressbronn / Bodenseekreis

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (3) BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das hierfür erforderliche öffentliche Interesse zur Aufstellung eines Bebauungsplans wird wie folgt begründet:

Das Plangebiet liegt im Bereich der Ortskernsanierung, für die eine Neustrukturierung des Quartiers mit einer Nutzungsänderung angestrebt wird, die der Lage im Zentrum und den sozialen Bedürfnissen der Gemeinde gerecht wird. Die Gemeinde beabsichtigt hier die Erstellung einer Wohnanlage für einen ganz bestimmten Personenkreis (Altenbetreutes Wohnen). Dieses Projekt kann nur dann verwirklicht werden, wenn eine Mindestgröße an Grundstücksfläche zur Verfügung steht und hierauf eine Mindestzahl an Wohnungen mit den erforderlichen Folgeeinrichtungen untergebracht werden können. Nachdem die Grundstücke sich im Besitz verschiedener Eigentümer befinden und die Maßnahme ein einheitliches Konzept erfordert, ist zur Durchsetzung der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung bzw. der Ortskernsanierung eine rechtsverbindliche Planung erforderlich.

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In der Flächennutzungsplan-Fortschreibung ist dieser Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen und liegt zum größten Teil innerhalb des Geltungsbereichs der Ortskernsanierung. Wenn nun bezüglich der baulichen Nutzung abweichend der Bebauungsplan eine "**Fläche für den Gemeinbedarf**" ausweist, so geschieht dies zur Sicherstellung des angestrebten Sanierungsziels und verbessert nur die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung. Diese Änderung wird bei der nächsten FNP-Fortschreibung berücksichtigt.

3. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde beabsichtigt auf dem Planungsgebiet die Erstellung einer Wohnanlage für die Unterbringung älterer Menschen, jüngerer Familien, Alleinerzieher, und pflegebedürftiger Personen. Die Auswahl des angesprochenen Personenkreises und die Wohnform fördern eine ganz neue Art sozialer Integration, sozialer Interaktion und gegenseitiger sozialer Verantwortung. Nachdem in der Gemeinde eine vergleichbare zukunftsweisende Einrichtung noch nicht besteht, entspricht es einem dringenden sozialen Bedürfnis der Bevölkerung, eine solche Einrichtung in geeigneter Lage zu schaffen.

Die Umsetzung dieser neuen Wohnform bedarf eines auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmten Nutzungskonzepts, das neben den Wohnungen die erforderliche Einrichtungen für die Krankenpflege beinhaltet, eine Tagesstätte ausweist und einen Restaurationsbetrieb mit Übernachtungsmöglichkeiten anbietet. Um diese Zielsetzung sowohl baulich, als auch finanziell verwirklichen zu können und um die spätere Nutzung im Sinne dieser Idee auch auf Dauer sicherzustellen, ist eine planungsrechtliche Absicherung unter Mitwirkung der Betroffenen Eigentümer und der Bevölkerung unabdingbar.

Die Verwirklichung des Bebauungsplans bedingt neben der Gemeinde die Teilnahme bzw. das Einverständnis von zwei weiteren Grundstückseigentümern (Flst.Nr. 939 und 942), deren bestehende Gebäude zum Zwecke einer ganzheitlichen baulichen Lösung abgerissen werden müssen. Für den Fall, daß eine Beteiligungen dieser zwei Eigentümer nicht erreicht werden kann, muß lediglich auf die geplanten Gebäude Nr. 3 und 4 verzichtet und die Tiefgarage entsprechend gekürzt werden. Die Funktionsfähigkeit der geplanten Gemeinschaftsanlage ist dadurch grundsätzlich nicht gefährdet. Eine spätere Erweiterung bzw. Beteiligung entsprechend der geplanten Überbauung im vorliegenden Bebauungsplan ist jederzeit gegeben.

4. SITUATIONSANALYSE

Das Plangebiet liegt unmittelbar in Ortsmitte und somit in zentraler Lage zu allen erforderlichen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen der Gemeinde.

Das Gebiet ist augenblicklich geprägt durch eine lockere Überbauung in gemischter Bauweise und unterschiedlicher Nutzung. Während im nordwestlichen Teilbereich eine kleinstrukturierte Wohnbebauung vorherrscht mit einem eingeschossigen Haustyp und steilem Dach, ist der südöstliche Teilbereich gekennzeichnet durch einen inzwischen aufgelassenen Gewerbebetrieb, der vormals einen Wein- und Obsthandel einschließlich einer Gaststätte unterhielt. In der Zwischenzeit sind alle baulichen Anlagen mit Ausnahme der Gaststätte abgebrochen worden.

Der Nutzung entsprechend findet sich hier eine sehr gemischte Baustruktur vor mit den unterschiedlichsten Gebäudetypen, sowohl hinsichtlich der Größe, der äußeren Gestalt als auch der Höhenentwicklung. Dieses Areal ist zwischenzeitlich im Eigentum der Gemeinde. Eine Bewirtschaftung findet nicht mehr statt. Eine Sanierung ist dringend geboten.

5. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt die folgenden Flurstücke :

Flst.Nr. 936	Hauptstraße 13	Eigentum Gemeinde
Flst.Nr. 938	Hauptstraße 11	Eigentum Gemeinde
Flst.Nr. 939	Hauptstraße 9	
Flst.Nr. 942	Friedhofweg 7	
Flst.Nr. 943	Friedhofweg 5	Eigentum Gemeinde
Flst.Nr. 944	Friedhofweg	Eigentum Gemeinde
Flst.Nr. 947	Hauptstraße 15	Eigentum Gemeinde

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept ist das Ergebnis eines Architektenwettbewerbs, den die Gemeinde zum Zweck einer optimalen Bebauung durchgeführt hat.

Städtebau

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage neben der Kirche und dem Rathaus. Es bietet sich somit die Gelegenheit zur Neuordnung der Ortsmitte im Rahmen des Sanierungskonzepts .

Der Entwurf sieht vor, das Quartier auf die Kapelle und den Kirchplatz auszurichten, damit entlang einer achsialen Beziehung bis hin zum Rathausplatz eine städtebauliche Anbindung gegeben ist. Die Gebäude sind so angeordnet, daß ein nach den umgebenden Straßen abgeschirmter Innenhofbereich entsteht, der sich zu einer ruhigen, attraktiven Zone für die Bewohner der geplanten Wohnanlage entwickeln kann.

Die Anlage gruppiert sich in vier Einzelgebäude um diesen Innenhof. Das Altgebäude der Gaststätte wird durch eine weitere Bebauung ergänzt, damit sich ein eigenständiger Gebäudekomplex ergibt, der die Hofgruppe zur Kreuzung hin abschließt.

Das Altgebäude der Gaststätte soll in seiner Form erhalten bleiben. Die Erweiterung wird dieser äußeren Gestalt angepaßt. Demgegenüber sind die neuen Gebäude der Wohnanlage in 3-geschossiger Bauweise mit flach geneigtem Satteldach vorgesehen.

Der Baukörper für das Service-Zentrum nimmt eine Sonderstellung ein, sowie eine besondere Bauform im Zusammenhang mit der Tiefgarageneinfahrt.

Mit dieser baulichen Anordnung soll der sozial ausgerichteten Aufgabenstellung Rechnung getragen werden, indem die Wohnanlage älteren und jüngeren Menschen zugleich Lebensraum und Rückzugsmöglichkeiten bietet und andernseits durch die allgemeine Zugänglichkeit des Innenhofs, der Tagungsstätte und des Hotelrestaurants eine Kontaktmöglichkeit mit dem alltäglichen öffentlichen Leben gewährleistet ist.

Erschließung

Fußgängererschließung

Durch das Quartier verlaufen mehrere Fußgängerverbindungen. Diese unterstützen einerseits den Gedanken an ruhige Verbindungen innerhalb des Wohnens für alte Menschen mit kleinen Erlebnisbereichen, stellen andererseits aber auch notwendige Durchlässigkeiten für den Fußgänger im Bereich der Ortsmitte dar, in denen spontan soziale Kontakte geknüpft werden können.

Fahrverkehr

Das Quartier wird für den Fahrverkehr von der Kirchstraße über den Friedhofweg erschlossen. An der für den Friedhofweg topographisch günstigsten Stelle ist unmittelbar nach der Kirchstraße die Abfahrt in die Tiefgarage angeordnet. Dadurch wird sichergestellt, daß weiterer Verkehr sich nicht störend in den Friedhofweg hinein entwickelt.

Die unterhalb der Wohnbebauung und unterhalb des Innenhofbereichs angeordnete Tiefgarage beinhaltet insgesamt 92 Stellplätze. Die Tiefgarage ist so angelegt, daß sie einerseits entsprechend den Bauabschnitten in Teilen gebaut werden kann, andererseits auch teilbar ist. Im vorderen Bereich können Parkflächen für den öffentlichen Bedarf bereitgestellt werden, im rückwertigen Teil befinden sich die Stellplätze für die Bewohner der Wohnanlage.

Organisation

Die einzelnen Baukörper sind so organisiert, daß sie jeweils von einem gemeinsamen Treppenhauskern mit Aufzug an die Parkierungsebenen angeschlossen sind. Kleine, laubengangähnliche Erweiterungen erschließen die verschiedenen Wohneinheiten auf jedem Geschloß.

Das Service-Zentrum ist in der Mitte angeordnet und kann fußläufig ebenerdig von allen Gebäudeteilen erreicht werden. Zusätzlich sind Verbindungen im Untergeschoß zu sämtlichen Gebäuden geplant.

Der Mehrzweckraum wurde im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Gasthauses "Zur Kapelle" erdgeschossig eingeplant, sodaß hier eine getrennte Nutzung von außen, sowie eine Bedienbarkeit von der Gastronomie aus erreicht werden kann.

Wohnungen

Die Wohnungen sind in den einzelnen Gebäuden so verteilt, daß sich eine gute Durchmischung verschiedener Größe ergibt.

Die Wohnungsanzahl und -größe entspricht der geforderten Zielsetzung. Durch die Achswahl von 3,50 bzw. 4,00 m sind die meisten Wohnungen teilbar. Eine behindertengerechte Ausstattung und Nutzung ist möglich.

7. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Sämtliche hierfür erforderlichen technischen Einrichtung sind vorhanden. Für die elektrische Versorgung sind zusätzliche Erdkabel und eine Umformstation erforderlich.

8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 8 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans erkennbare Eingriff in Natur und Landschaft beschränkt sich auf vier kleinere Gartenanlagen, die um die bestehenden Einfamilienhäuser angeordnet sind. Die Analyse des Bestands hat ergeben, daß die vorhandenen Zier- und Nutzgärten keinen ökologisch bedeutenden Naturbereich darstellen. Auf den Grundstücken der früher gewerblich genutzten Flächen der Obst- und Weinhandlung war ein naturrelevanter Grünbereich nie vorhanden. Im Bebauungsplan ist demgegenüber in zusammenhängender Form eine großemäßig vergleichbare Fläche im Innenhofbereich der Gemeinschaftsanlage als Grünanlage ausgewiesen, sodaß ein zusätzlicher Ausgleich in der Planung nicht vorgenommen werden muß.

Die Abwägung hat ergeben, daß weitergehende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Im übrigen handelt es sich hier um einen eindeutigen Innenbereich, der keine Biotopvernetzung zur freien Landschaft ermöglicht.

9. PLANUNGSSTATISTIK

- Fläche Geltungsbereich	ca. 5.615 m ²	100 %
- Fläche überbaut (Grundfläche)	ca. 2.274 m ²	40 %
- Fläche aller Geschosse (Geschoßfläche)	ca. 6.215 m ²	111 %
- Fläche private Erschließung	ca. 1.261 m ²	23 %
- Fläche private Grünanlagen	ca. 2.080 m ²	37 %
- Anzahl neuer Gebäude		6 Gebäude
- Anzahl der Wohneinheiten		ca. 60 WE
- Anzahl der Einwohner (Faktor 2 Einw./WE)		ca. 120 Einw.

10. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Erschließungskosten, da das Gebiet bereits öffentlich rechtlich erschlossen ist.

11. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgt im Rahmen der Neubebauung gemäß dem Bebauungsplanentwurf. Eine Umlegung nach § 45 BauGB ist nicht erforderlich, da diese auf privat-rechtlicher Basis erfolgen kann.

12. ÜBERSCHREITUNG GRZ und GFZ

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0.6 und der GFZ bis zu 1.4 in Bezug auf die vorhandene Umgebungsbebauung wird städtebaulich wie folgt begründet: Es ist Planungsziel der Gemeinde, in diesem Quartier eine neue Art des Wohnens in Form einer Durchmischung sozial und altersmäßig unterschiedlicher Bewohner anzusiedeln. Hierzu ist eine Mindestanzahl von Wohnungen erforderlich. Nachdem für dieses Modellbauvorhaben keine größere Anzahl zusammenhängender Grundstücke zur Verfügung stehen, ist eine Erhöhung der Grund- und Geschoßfläche begründet. Die Überschreitung ergibt sich im wesentlichen durch die Anrechnung der Tiefgarage nach § 19 (4) BauNVO. Aus diesem Grund und in Anbetracht des gering bebauten Wohnumfeldes und des großflächigen Innenhofbereichs, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht betroffen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung auch nicht entgegen.

13. UNTERSCHREITUNG der ABSTANDSFLÄCHEN

Die teilweise Unterschreitung der Abstandsflächen ist städtebaulich begründet, da sich dadurch eine größere Innenhofzone bilden kann, auf die die überwiegende Anzahl von Wohnungen orientiert ist. Dadurch erhöht sich der Wohnwert nicht unerheblich. Allgemeine Anforderungen nach § 3 (1) LBO sind dadurch nicht berührt.

14. BESONDERE FESTSETZUNGEN

Im südlichen Planteil ist im Bereich der bestehenden Gaststätte eine Baulinie und eine höhere Dachneigung festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen bedingt zur Wahrung des Ensembleschutzes im unmittelbaren Umfeld der denkmalgeschützten Eligius-Kapelle.

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

BEBAUUNGSPLAN "KAPELLENHOF"

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKRIS

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|---|------------------------------|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. vom 08. Dezember 1986 |
| zuletzt geändert | am 08. April 1994 |
| 2. Maßnahmengesetz zum Baugesetz
(BauGB - MaßnahmenG) | i.d.F. vom 22. April 1993 |
| 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. vom 23. Januar 1990 |
| zuletzt geändert | am 22. April 1993 |
| 4. Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg | i.d.F. vom 28. November 1983 |
| zuletzt geändert | am 23. Juli 1993 |
| 5. Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. vom 18. Dezember 1990 |

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB, zugelassen sind bauliche Anlagen für Einrichtungen "**altenbetreutes Wohnen**" einschließlich deren Folgeeinrichtungen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Größe der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen mittels einer Höchstgrenze von Außenwand- und Firsthöhe (siehe Anlage Blatt Nr.1).

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1 Gemäß § 22 (4) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt mit folgender Massgabe:
- Einzelhäuser bis höchstens 65 m Gebäudelänge,

- die Abstandsflächen nach § 6 (5) LBO dürfen gemäß § 73 (6) LBO in dem Maße unterschritten werden, wie dies zur vollen Inanspruchnahme der höchstzulässigen Gebäudehöhen an den Baugrenzen bzw. Baulinien erforderlich ist, jedoch nur bis höchstens zu einem Mindestabstand von 3 m. Bauliche Anforderungen an den Brandschutz gemäß § 4 und § 6 LBOAVO bleiben hiervon unberührt.

3.2. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen und Baulinien im Lageplan.

3.3. Ein Ueberschreiten der überbaubaren Grundstücksflächen durch Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden. Art und Maß der Überschreitung ist begrenzt auf den in § 6 (4) Satz 6 LBO aufgeführten Umfang.

3.4. Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich, soweit diese mit Baugrenzen ausgewiesen sind, aus der Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von untergeordneten Gebäudeteilen wie z.B. Widerkehre etc. sind zugelassen.

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen oder auf den hierfür eigens festgesetzten Flächen.

Gemäß § 9 (3) BauGB sind Garagen nur als Tiefgaragen zugelassen. Lage und Zufahrt gemäß der Eintragung im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragene Umformstation der EVS ist in das Untergeschoß der Tiefgarage zu integrieren. Eine oberirdische Anordnung ist nicht zugelassen.

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

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen (Si) sind von allen Sichthindernissen über o.80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese im Bereich bis zu 2.50 m über Oberkante Fahrbahn keine Sichtbehinderung darstellen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

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

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

7.1 Anpflanzung von Solitärbäumen

Gemäß der Planeintragung sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Der Standort kann je nach baulichen oder gestalterischen Erfordernissen bis zu 2 Meter versetzt sein.

An Laubbäumen sind folgende Arten zugelassen:

- Großkronige Bäume :
 - Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde, Esche, Rotbuche
- Klein- und mittelkronige Bäume :
 - Feldahorn, Weißbirke, Hainbuche, Rotdorn, Zierapfel, Vogelkirsche, Eberesche, Walnuß.

7.2 Private Grünflächen mit besonderen grünordnerischen Festsetzungen zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild

- Die Vorgärten und die Innenhofbereiche sind so offen zu gestalten, daß sie nicht abschirmend wirken. Die Vorgärten sind einheitlich ohne gegenseitige Abgrenzung gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- Massive Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

8. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlage richtet sich sofern im Lageplan keine Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH festgesetzt ist, nach der Höhenlage der Erschließungsstraße bzw. des angrenzenden Geländes. Diese wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. Dasselbe gilt, wenn die festgesetzten EFH gemäß § 31 (2) 3 BauGB zu einer nicht beabsichtigten Härte in der Gebäudeplanung führen würde. Die Höhenangaben im Lageplan sind im "Neuen System" ermittelt worden.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Die Dächer sind mit einem symmetrischen Satteldach auszuführen. Im Teilbereich 3 sind zusätzlich auch Pult- und Flachdächer zugelassen.

1.2. Dachvorsprünge sind allseitig mit mindestens 40 cm Überstand auszubilden. Dachvorsprünge bis höchstens 1.0 m können als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

1.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen über 35 Grad als Einzelgauben in Form von Dreiecks-, Giebel- oder SchlepPGAuben zugelassen.

Die Breite von Dachgauben ist bei SchlepPGAuben und bei Giebelgauben auf 2.5 m und bei Dreiecksgauben auf 3.5 m begrenzt. Die Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/3 der dazugehörigen Trauflänge betragen. Es ist ein Mindestabstand untereinander von 1 m, vom seitlichen Dachrand 2.5 m und vom First 1 m einzuhalten.

1.4. Die Dächer und Dachgauben sind einheitlich mit braun oder braunroten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

1.5. Die Fassaden sind überwiegend als Putzfassaden zu gestalten.

1.6. Bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen wie z.B. Umspannstationen, sind in die Gebäude zu integrieren.

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

2.1. Einfriedungen

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

2.2. Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge

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

3. GEBÄUDEHÖHEN § 73 (1) 7 LBO

Die Gebäudehöhe wird gemäß Eintragung im Lageplan durch die höchstzulässige Außenwandhöhe, Firsthöhe und die Dachneigung bestimmt.

Als Firsthöhe "FH" gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe und Oberkante Firstziegel.

Als Außenwandhöhe "AWH" gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe bis zum zeichnerischen Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (Oberfläche der Dachdeckung) (siehe Anlage 1).

D. HINWEISE

1. IMMISSION infolge Ortsdurchfahrt B 31

Das Plangebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der Ortsdurchfahrt der B 31 . Es wird darauf hingewiesen, daß sich weder die Straßenbauverwaltung noch die Gemeinde an den Kosten von gegebenenfalls erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen beteiligen.

2. IMMISSION infolge Glockenschlag

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die katholische Kirche mit einem Glockengeläut. Da das Glockenschlagen seit dem frühen Mittelalter auch Bestandteil des äußeren Zeichens abendländischen, christlichen Kulturguts ist, ist dieses zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, daß sich die Kirchengemeinde **nicht** an den Kosten von gegebenenfalls erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen beteiligt.

3. KARTENGRUNDLAGE UND HÖHENAUFNAHMEN

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien und Einzelhöhen sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen und mit der Örtlichkeit abzustimmen.

4. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Im Planbereich sind Grabfunde der ausgehenden späten Bronzezeit bekannt. Alle Erdbaumaßnahmen müssen daher durch das Landesdenkmalamt archäologisch begleitet werden. Zu diesem Zweck ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vor geplantem Termin bei der archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen. Allgemein wird auf die Regelung des § 20 DschG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen: Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Anschrift der archäologischen Denkmalpflege:

72072 TÜBINGEN , Alexanderstraße 48
Telefon 07071-9130, Telefax 07071-913201

5. BESONDERE AUFLAGEN IM RAHMEN DER BAUGENEHMIGUNG

Dem Bauantrag sind die folgenden Merkblätter des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ravensburg beizufügen:

- Reduzierung des Oberflächenwasseranteils im Zulauf von kommunalen Kläranlagen
- Bodenschutz
- Abbruch von Gebäuden, Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Anwesen.

6. RECHTLICHE FOLGEN

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen folgende neue Rechts-situationen:

6.1 Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB zu beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans für die Gemeinbedarfs-flächen.

6.2 Sind überbaute Flächen in dem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt, dürfen auf ihnen gemäß § 32 BauGB Vorhaben, die eine wertsteigernde Änderung baulicher Anlagen zur Folge haben, nur zugelassen und für sie Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nur erteilt werden, wenn der Bedarfs- oder Erschließungsträger für sich und seine Rechtsnachfolger auf Ersatz der Werterhöhung für den Fall schriftlich verzichtet, daß der Bebauungsplan durchgeführt wird.

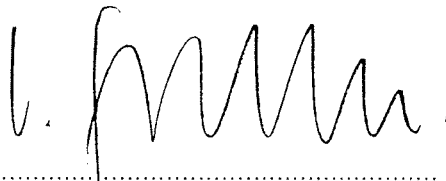
6.3 Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer gemäß § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 25. Januar 1995
ergänzt am 12. April 1995


Kressbronn am 25. Januar 1995
Änderung gebilligt am 12. April 1995



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

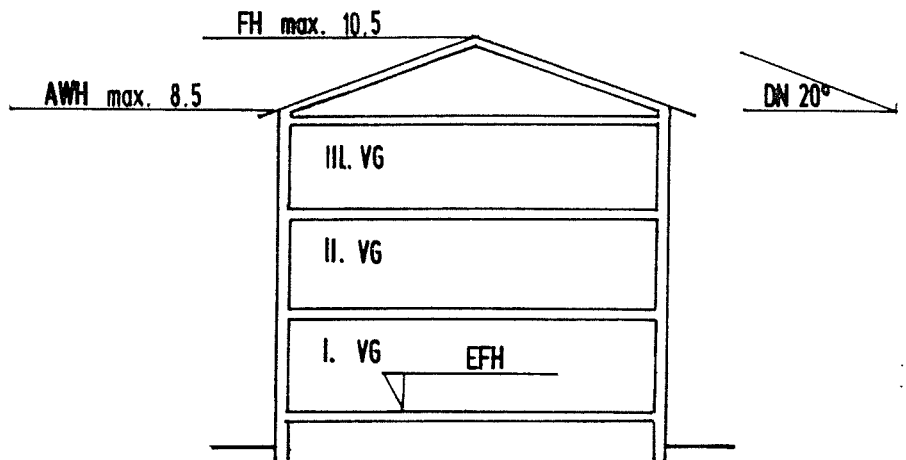


.....
Bürgermeister Weiss
Gemeinde Kressbronn

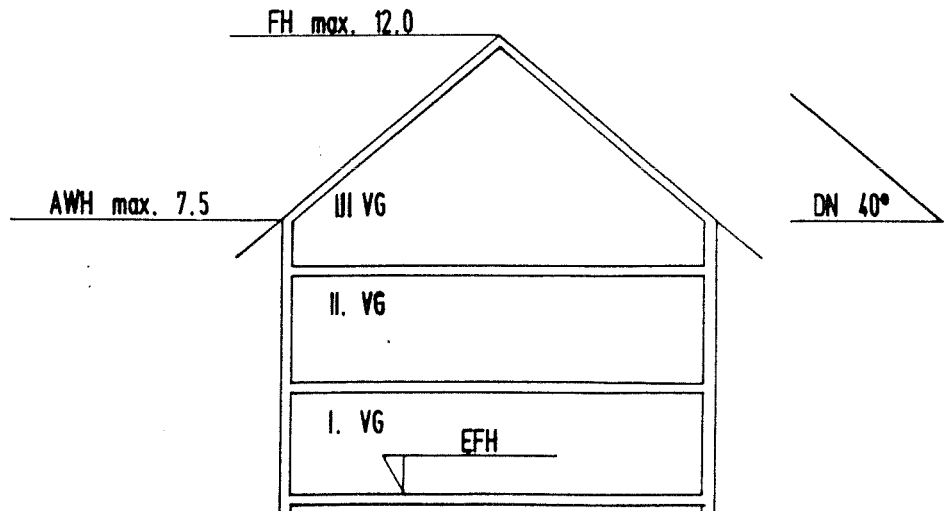
Angezeigt	
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB	
am.....	06.06.1995
Friedrichshafen, den	
01.08.1995	
Landratsamt Bodenseekreis	
	

ANLAGE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

SCHNITTSHEMA 1



SCHNITTSHEMA 2



BEBAUUNGSPLAN

'KAPELLENHOF' 784

GDE. KRESSBRONN BODENSEE-KREIS

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

am 06. 06. 1995

Friedrichshafen, den
04. 08. 1995
Landratsamt
Bodenseekreis



Bauherr GDE. KRESSBRONN	Architekt FAKLER-BINDER Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Planer SRL Bodanstrasse 14, Tel. 07543/90070 KRESSBRONN am Bodensee	Zeichnungsverfasser STH 12.04.95, 3a STH 13.01.95, 3 STS 27.04.94, 2 STS 26.01.94, 1	
Freigabevermerk Datum	Freigabevermerk Datum	Gez. Datum	Gez. Datum
Zeichnungsbezeichnung LAGEPLAN vom 25.01.95 ergänzt 12.04.95		Größe 3a	Projektnr. 9112.7 Zchg.Nr. Index

VERFAHRENSVERMERKE

nach BauGB vom 01.07.1987

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Ortsübliche Bekanntmachung

gem. § 2 Abs. 1 BauGB

25 16.11.93 / 25.11.1993

BÜRGERBETEILIGUNG

gem. § 3 Abs. 1 BauGB

10.05.93

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Ortsübliche Bekanntmachung

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

11.2 - 16.2.95 von 16.02.95
02.02.95 bis 16.03.95

SATZUNGSBESCHLUSS

gem. § 10 BauGB i. V. § 4 GO

12.4.95 12.04.95

Kressbronn, den 22. Mai 1995



[Signature]
Bürgermeister

ANGEZEIGT

gem. § 11 Abs. 3 BauGB

06.06.95

Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Landratsamtes Nr.

BESTÄTIGUNG

gem. § 11 Abs. 4 BauGB

01.08.95

durch Landratsamt Bodenseekreis

AUSGEFERTIGT

Kressbronn, den 22. Mai 1995



[Signature]
Bürgermeister

INKRAFTTRETUNG

gem. § 12 BauGB

am 17.08.95
vom

durch Bekanntmachung

Kressbronn, den 17.08.95



[Signature]
Bürgermeister

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Fertigung mit der Originalfertigung
des Bebauungsplanes wird bestätigt

Kressbronn, den

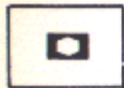
.....
Bürgermeister

gem. PlanzV. vom 18.12.1990

ZEICHENERKLÄRUNG

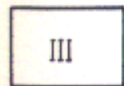
gem. PlanzV. vom 18.12.1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

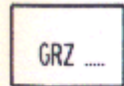


ALTENBETREUTES WOHNEN

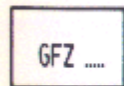
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



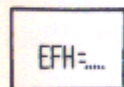
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE



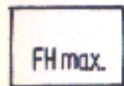
GRUNDFLÄCHENZAHL



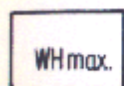
GESCHOSSFLÄCHENZAHL



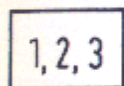
ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE



FIRSTHÖHE MAXIMAL ÜBER
ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE

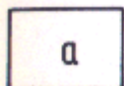


AUSSENWANDHÖHE MAXIMAL ÜBER
ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE

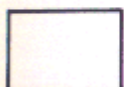
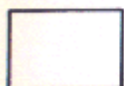


TEILBEREICHE UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNG

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE



ABWEICHENDE BAUWEISE



BAULINIE

SANIERUNGSMASSNAHMEN



ZU BESEITIGENDE ANLAGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN



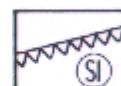
STELLPLÄTZE / NEBENANLAGE



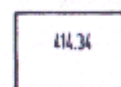
TIEFGARAGE



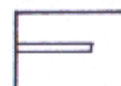
KINDERSPIELPLATZ



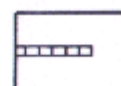
SICHTFLÄCHEN VON
BEBAUUNG FREIZUHALTEN



HÖHENQUOTEN
BESTAND



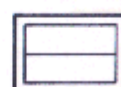
STÜTZMAUER PLANUNG



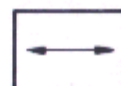
MAUER BESTAND



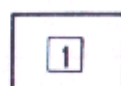
GEBÄUDE UND GEBÄUDE-
NUMMER BESTAND



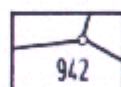
GEBÄUDE PLANUNG



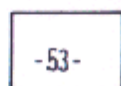
HAUPTFIRSTRICHTUNG



ORDNUNGSZAHLE GEBÄUDE PLANUNG



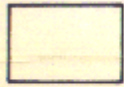
GRUNDSTÜCKSGRENZE UND
FLURSTÜCKSNUMMER BESTAND



MASSANGABE BAUFENSTER



BAUGRENZE



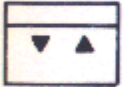
VERKEHRSFLÄCHEN



GEHWEG



STRASSE



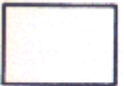
EIN- UND AUSFAHRT



BEREICH OHNE
EIN- UND AUSFAHRT



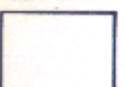
HOFFLÄCHE



GRÜNFLÄCHEN



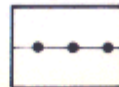
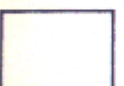
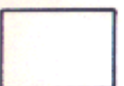
GRÜNFLÄCHE



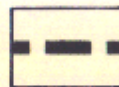
SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



BAUM PFLANZGEBOT



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHS



FLÄCHE FÜR
GEMEINBEDARF



EVS STATION IM
UNTERGESCHOSS DER TGa

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
5	6
7	8

FÜLLSCHEMA

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3. GRUNDFLÄCHENZAHL
4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
5. DACHFORM / DACHNEIGUNG
6. BAUWEISE
7. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (WH)
8. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (FH)