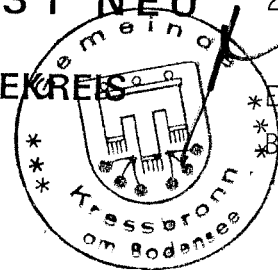


BEBAUUNGSPLAN

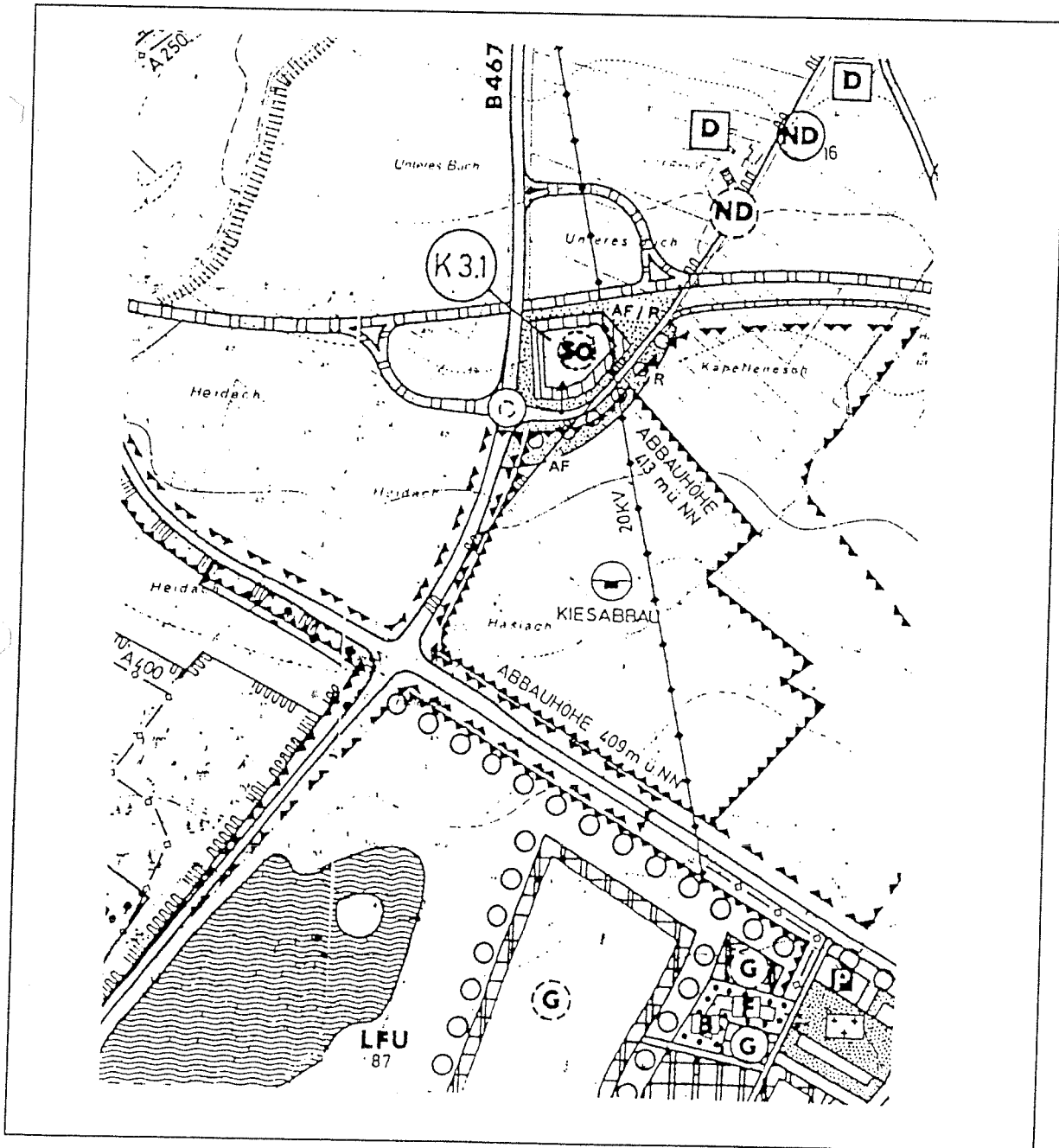
„RAST-TREFF“ TANK- UND RASTANLAGE B31 NEU

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS

Ausgefertigt:
Kressbronn a.B.,
26.04.2001



*Edwin Weiß
**Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN "RAST-TREFF"
TANK- UND RASTANLAGE B 31 NEU**

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKRIS

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

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN	3
B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3

II. BEGRÜNDUNG

- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	13
- PLANGEBIET	13
- ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG	13
- EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	13
- STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	14
- BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN	15
- AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	16
- KOSTENSCHÄTZUNG UND FINANZIERUNG	18
- PLANUNGSSTATISTIK	18

III. PFLANZLISTE

IV. HINWEISE

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|---|--|
| 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 Baden-Württemberg (LBO)
zuletzt geändert | vom 08. 08. 1995
am 15. 12. 1997 |
| 4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) | i.d.F. vom 18. 12. 1990 |
| 5. Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg | i.d.F. vom 24. 07. 2000 |

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

- 1.1 Sondergebiet **SO1** mit der folgenden Zweckbestimmung:
Tank- und Rastanlage in Verbindung mit einer Schank- und Speisewirtschaft, sowie ladenmäßiger Verkauf von üblicherweise an Tankstellen angebotenen Artikeln.
- 1.2 Sondergebiet **SO2** mit der folgenden Zweckbestimmung:

Einzelhandel von überwiegend regionalen landwirtschaftlichen Produkten (Bauernmarkt) , sowie einer Imbißstube.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im Lageplan eingetragenen Parameter:

- 2.1 maximal zulässige **Grundfläche der baulichen Anlagen GR**,
- 2.2 **max. Höhe der baulichen Anlagen.**
Diese ist definiert durch die Festsetzung der maximalen **Gebäudehöhe (GH)**

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe EFH und dem höchsten Punkt des Daches bzw. der Dachattika.

3. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN § 9 (1) 1 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen:
siehe Eintragung im Lageplan.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten **Baugrenzen**.

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

- 5.1 Im Plangebiet sind **Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO und **Stellplätze** auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch **nicht** auf den festgesetzten privaten Grünflächen.
- 5.2. **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den privaten Grünflächen zulässig.

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

Die im Lageplan dargestellten **Sichtfelder (Si)** sind ständig von allen Sichthindernissen von 0,70 m - 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Das Pflanzen von hochstämmigen Laubbäumen ist zugelassen, soweit sie kein Sichthindernis darstellen.

7. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE DEREN ANSCHLUSSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

- 7.1 die Flächenaufteilung für den öffentlichen Verkehr in Fahrflächen und Verkehrsgrünflächen sowie die Straßenhöhen und Einmündungsradien sind unverbindlich dargestellt; sie können in der Ausführungsplanung noch entsprechend den technischen Erfordernissen entsprechende Veränderungen erfahren.
- 7.2 Zu den Bundesstraßen B 467 und B 31 und zum GV 8297 (K 7707-alt) ist ein **Ein- und Ausfahrverbot** festgesetzt.
Ausgenommen sind die im Lageplan eingetragenen Zufahrtsbereiche zum GV 8279 (K 7707-alt) in einer maximalen Breite von je 15 m. Von der im Lageplan dargestellten Lage der Ein- und Ausfahrten kann bis zu 2 m im Zuge einer Anpassung an die innere Erschließung abgewichen werden.

- 7.3 Nach geplanter Absenkung der Gemeindeverbindungsstraße GV 8297 sind die angrenzenden Flächen entsprechend der Kiesabbaugenehmigung von 1986 bzw. der Gesamtrekultivierungsplanung von 1986 herzustellen.
- 7.3 Entlang der öffentlichen Straßen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1 m **Standorte für die öffentliche Versorgung** (z.B. Straßenbeleuchtung, Einrichtungen für die Stromversorgung und Fernmeldeinrichtungen, Schaltkästen) zulässig.

8. VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9 (1) 12, 13 BauGB

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

- 9.1 Für das Plangebiet ist ein **modifiziertes Trennsystem** festgesetzt.
- 9.2 Häusliches Abwasser und Schmutzwasser von Betankungs- und Betriebsflächen sind der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Ölhaltige Abwässer sind zuvor in einer Leichtflüssigkeitsabscheideanlage vorzubehandeln.
- 9.3 Niederschlagswasser von unbelasteten Verkehrsflächen, Stellplätzen und Dachflächen ist über eine Retentionfläche zu versickern.
- 9.4 Die Retentionsmulden sind im Lageplan unverbindlich dargestellt. Lage, Höhenlage und Dimensionierung können in der Ausführungsplanung auch an anderer geeigneter Stelle in erforderlicher Größe nachgewiesen werden, sofern die Funktion der Versickerungsleistung in vollem Umfang gewährleistet ist.

10. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

Die Nutzung der privaten Grünflächen als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.

In den privaten Grünflächen sind die folgenden untergeordnete Werbeanlagen zugelassen :

- 1 Pylon bis zu einer Masthöhe von 15 m
- 3 Bannermasten bis zu einer Masthöhe 10 m
- 1 Diamantmast mit Preisauszeichnung bis zu einer Masthöhe 7 m,
- 1 Aktivitätentransparent bis zu einer Höhe 4 m
- Einfahrtspfeile bis zu einer Höhe von 1,5 m
- Werbeanlagen für touristische Informationen

**11. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14, 15, 16 und 25

- 11.1 Die als **Ausgleichsfläche** (nördlich des GV 8297) bezeichnete Fläche ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Obstwiese unter Verwendung von Obstbäumen der Pflanzliste PFG-Liste 2 zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.
- 11.2 Die als **Ausgleichsfläche** (südlich des GV 8297) bezeichnete Fläche ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als extensiver Landschaftsrasen mit der Anlegung einer Retentionsmulde sowie der Anpflanzung von großkronigen Bäumen der Pflanzenliste PFG-Liste 1 und 2 zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.
- 11.3 Die als **Retentionsmulde** (südöstlich des GV 8297) bezeichnete Retentionsfläche ist als flache Erdmulde von ca. 600 m² und die als **Rasenmulde** nördlich des GV eingetragene Mulde zur Oberflächenentwässerung ist naturnah zu gestalten und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.
- 11.4 Die **Beleuchtung** der Tank- und Rastanlage hat zum Schutz nachtaktiver Insekten mit Natrium-Niederdampf-Lampen zu erfolgen.

**12. FLÄCHEN ODER TEILE BAULICHER ANLAGEN FÜR DAS
ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN**

§ 9 (1) 25 BauGB

Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

An zeichnerisch festgesetzten Orten und entsprechend den textlichen Festsetzungen sind standortgerechte Laubbäume und Sträucher der Pflanzliste PFG-Liste 1 bis 5 (siehe Anlage) zu pflanzen. Vom gekennzeichneten Standort kann in Ausnahmefällen um bis zu 5 m abgewichen werden. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Ihr Bestand ist durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern (vgl. Örtliche Bauvorschriften)

Dachbegrünung

Flachgeneigte **Dächer** sind, soweit technisch möglich, extensiv mit einer Vegetationsschicht von mindestens 6 cm Höhe zu begrünen.

13. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

Die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlage über N.N. Meereshöhe ist im Lageplan eingetragen. Geringfügige Abweichung bis zu 0,5 m ist als Ausnahme zulässig.

14. GELTUNGSBEREICH § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Siehe Eintragung im Lageplan.

III. PFLANZLISTEN

PFG-LISTE 1 Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

PFG-LISTE 2 Obstbäume (Hochstämme)

Sofern nachfolgend genannte Sorten nicht Feuerbrand gefährdet sind !

Birnen	Schweizer Wasserbirne
	Sülibirne
Äpfel	Bohnapfel
	Sonnenwirtsapfel
	Wiltshire
Kirschen	Brennkirsche

PFG-LISTE 3 Bäume 2. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

PFG-LISTE 4 Sträucher für freiwachsende Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Cornus alba	weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

PFG-LISTE 5 Bodendecker

Lonicera pileata	Heckenkirsche, ca. 60 cm hoch, immergrün
------------------	--

D. HINWEISE

1. GRÜNORDNUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Dem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan zugrunde, dessen wesentliche Aussagen übernommen worden sind. Die festgesetzten privaten Grünflächen haben die Zweckbestimmung als Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a BauGB. Es handelt sich dabei um Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25 BauGB.

Der Bebauungsplan umfaßt Teilbereiche landschaftspflegerischer Massnahmen, die im Landschaftspflegerischen Begleitplan „ Kiesabbau Gewinn Haslach-Kapellenesch“ vom 27.08.1999 festgesetzt worden sind. Die hier erlassenen Festsetzungen wurden im Rahmen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplans „Rast Treff“ in leicht modifizierter Form übernommen.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans sind die Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans im Zuge des Renaturierungsfortschritts nach erfolgtem Kiesabbau entsprechend umzusetzen.

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebiets kompensiert und den Eingriffsflächen auf dem Flurstück Nr. 8309 zugeordnet.

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Um eine entsprechende Freiflächengestaltung und die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zu sichern, wird im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens ein entsprechender Freiflächen- und Begrünungsplan gefordert.

Die festgesetzte Bepflanzung hat bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Für eine extensive Bewirtschaftung von Obstwiesen und Extensivwiesen gelten folgende Pflege-Mindestanforderungen: maximal 2-3 Schnitte/Jahr; Abfuhr des Mähgutes; keine Düngung, keinen Biozideinsatz.

3. BELANGE DES ABFALLRECHTS

Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen anfallender Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, vor Ort wiederzuverwerten. Ist die Wiederverwendung vor Ort nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine der Erdaushubdeponien des Landkreises abzulagern.

Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

4. BELANGE DES BODENSCHUTZES

- Rekultivierung

Teile des Plangebiets befinden sich im Bereich der Gesamtrekultivierungsplanung von 1986. Die hiervon betroffenen Bereiche sind entsprechend der Kiesabbaugenehmigung bzw. des Gesamtrekultivierungsplans von 1986 herzustellen.

- Altablagerung

Nach den vorliegenden Unterlagen der flächendeckenden historischen Erhebung ergeben sich in diesem Bereich keine Anhaltspunkte für gefahrverdächtige Altablagerungen.

- Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 (2) BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG). Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

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

5. BELANGE DER VER – UND ENTSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFT

Zur Versorgung des Plangebiets mit Strom, fernmeldetechnischen Einrichtungen, Gas, Wasser und Löschwasser ist die Verlegung entsprechend neuer Anlagen erforderlich. Die technische Versorgung ist gewährleistet.

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung für den Planbereich ist gesichert.

Für die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bedarf es einer Genehmigung durch die Gemeinde gemäß den festgesetzten Richtlinien.

6. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG

Der Anschluß an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Kressbronn über eine Pumpendruckleitung ist gewährleistet. Im Plangebiet ist ein modifiziertes Trennsystem vorgesehen. Niederschlagswasser von unbelasteten Verkehrsflächen, Stellplätzen und Dachflächen wird an geeigneten zentralen Stellen in bepflanzten Retentionsmulden gesammelt, zu einem geringen Teil dort verdunstet und versickert. Überschüssiges Wasser wird verzögert in benachbarte versickerungsfähige Flächen geleitet.

Die Versickerungsmulde muß zum Schutz des Grundwassers extensiv, also ohne Düngung und Biozideinsatz unterhalten werden. Das Mähgut ist abzufahren.

7. BODENGUTACHTEN

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Kiesabbaugebiet. Die bautechnischen Eigenschaften des aufgefüllten Untergrundes sind den Entsorgungsnachweisen zu entnehmen. Die Unterlagen sind beim Landratsamt Bodenseekreis bzw. der Gemeinde Kressbronn einsehbar. Die Auffüllung wird von einem Geologen im Einvernehmen mit dem Landratsamt begleitet.

Es wird zur Erfassung der besonderen Gründungserfordernisse empfohlen, für die Bauvorhaben Einzelgutachten einzuholen. Die hierfür erforderlichen Erdaufschlüsse (u.a. Bohrungen, Errichtung von Grundwassermessstellen etc.) nach § 37 (4) WG sind vor Ausführung beim Landratsamt Bodenseekreis / Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

8. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES

Die Lage im Bereich eines bedeutenden Grundwasservorkommens mit geringer Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung vor Schadstoffeinträgen setzt stets voraus, daß durch die vorgesehene Nutzung keine grundwassergefährdenden Stoffe in den Untergrund und das Grundwasser gelangen können.

Bei Eingriffen in den Bereich des Grundwasserspiegels (Nutzung der Erdwärme o.ä.) ist eine hydrogeologische Stellungnahme vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg erforderlich.

9. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

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

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

10. BELANGE DER STRASSENBAUVERWALTUNG

10.1 Der B31 und der B467 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

10.2 Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der B 31 und B 467. Das Baugebiet ist durch beide Straßen vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

10.3 Durch die Ausweisung des Sondergebiets werden im Zuge der klassifizierten Straßen zusätzliche Verkehrseinrichtungen (z.B. Wegweisung) erforderlich; die vorhandene Beschilderung muß geändert oder ergänzt werden. Die hierbei entstehenden Kosten sind vom Veranlasser im vollen Umfang zu tragen.

11. PLANFERTIGUNG

Für den Bebauungsplan :

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

Für den Grünordnungsplan :

Büro für Freiraumplanung
Wolfgang Holste
88699 Frickingen
Zum Grund 2 Tel. 07554 - 8689

Für den Grundlagenplan :

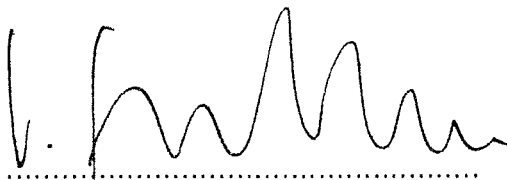
Ingenieurbüro für Vermessung
Werner Boeckle
75334 Straubenhardt
Kernwiesenweg 14 3 Tel. 07082 - 8975

Aufgestellt vom Planfertiger:

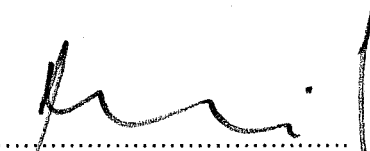
Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn, den 25.04.2001

Kressbronn am 25.04.2001


.....
Fakler-Binder, Dipl.-Ing. (TU)

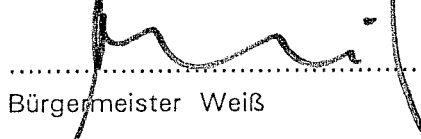


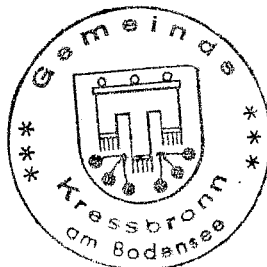

.....
Bürgermeister Weiß

AUSFERTIGUNG :

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen Teils sowie die textlichen Festsetzungen vom 25.04.2001 unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Kressbronn a.B., 26.04.2001


.....
Bürgermeister Weiß



II. BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich erstreckt sich im wesentlichen auf das Flurstück Nr. 8309 sowie Teile von Flurstücken südöstlich der Gemeindeverbindungsstraße GV 8297 (K 7707-alt) und Teilflächen des Anschlußastes Süd an die B31-neu. Im übrigen siehe Eintragung im Lageplan.

2. PLANGEBIET

Das Plangebiet Kapellenesch befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet von Kressbronn im Bereich des südöstlichen Quadranten der Kreuzung B 31 / 467. Die B 31 als nördliche Plangebietsabgrenzung verläuft in diesem Bereich im Einschnitt und wird von der B 467 (westl. Abgrenzung) überquert. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

Das Plangebiet befindet sich auf einer ehemaligen Kiesabbaufäche (mittlere Höhe 410 m ü. NN) und beinhaltet keine vorhandene Bebauung. Nach dem Kiesabbau wird die Fläche auf eine Höhe von ca. 418 m ü. NN (ca 8 m über dem Geländeniveau von 12/1998) aufgefüllt.

Die äußere Verkehrsanbindung des Gebietes stellt die bestehende Gemeindeverbindungsstraße GV 8297 (K7707-alt) dar. Zu den angrenzenden Bundesstraßen (B 31 / B 467) besteht keine Anbindungsmöglichkeit.

3. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die Neuordnung einschließlich der inneren Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich abzusichern, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Tankstellenstandortes in verkehrsgünstiger Lage abseits störanfälliger Nutzungen. Mögliche Standortalternativen an der B31 zwischen Friedrichshafen und Lindau bieten sich in dem sehr empfindlichen Landschaftsraum nicht an. Der von der Gemeinde alternativ vorgeschlagene Standort „Unter Au“ an der B 467 und ein Standort im Bereich Poppis wurde von den Fachbehörden abgelehnt. Der jetzige Standort wurde auch im Rahmen einer Untersuchung „Tanken und Rasten in Baden-Württemberg“ im Auftrag des Umwelt- und Verkehrsministeriums ermittelt (siehe im Anhang „Umsetzung der Musterkonzeption „Tanken und Rasten in Baden-Württemberg“).

Der Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet wurde am 18.11.1998 vom Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn in einer öffentlichen Sitzung gefaßt.

4. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Das Planvorhaben befindet sich im Außenbereich. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kressbronn ist das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen. In der laufenden Flächennutzungsplanänderung wird eine Ausweisung entsprechend dem Plangebiet

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

beantragt. Zwischenzeitlich sind entsprechende Beschlüsse im Gemeindeverwaltungsverband gefaßt.

Die vorliegende Maßnahme ist als standortgebundene Einrichtung der Infrastruktur an der B 31 nach eingehenden Untersuchungen alternativer Standorte im Bereich zwischen Friedrichshafen und Lindau untersucht worden. Die Standortauswahl stützt sich dabei auf die Untersuchung des Verkehrsministeriums Bad.-Württ. zur Musterkonzeption „Tanken und Rasten in Bad.-Württ.“

Gemäß den Darstellungen des Regionalplans befindet sich das Bearbeitungsgebiet im Bereich regionaler Freihalteflächen (Grünzüge) und im Wasserschongebiet zwischen Argen und L 334/ K 77 7 (Betzau), das für eine mögliche Nutzung des Grundwasservorkommens Argendelta bestimmt ist. Hier sind entsprechend dem Regionalplan erhöhte Anforderungen an den Grundwasserschutz gestellt. Im Bebauungsplan sind diesbezügliche Festsetzungen getroffen. Es ist ein modifiziertes Trennsystem vorgesehen, wonach belastete Abwässer der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen und Niederschlagswasser unbelasteter Flächen über eine Retentionsanlage zu versickern sind.

5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

5.1 Bebauung

Geplant ist die Errichtung einer ARAL-Tankstelle und ein Bauernmarkt mit Gaststätte :

- Tankplatz mit vier Mehrstoffzapfsäulen für Pkw und zwei Inseln für Lkw,
- Shop ca. 180 qm und Bistrobereich,
- Nebenräume (Sozialräume für Personal, Sanitärräume , Geräteraum)
- Bauernmarkt für den Verkauf regionaler, ländlicher Produkte mit einem Gaststronomiebetrieb
- Stellplätze (ca. 13 für Lkw und Busse, ca. 30 für Pkw).

Es handelt sich um zwei Gebäude. Das Tankstellengebäude mit überdachter Zapfanlage, Kassenraum und Shop wird aus Gründen der Funktionalität als allseitig umfahrbares mit einem flachgeneigten Dach versehenen Gebäude hergestellt. Das östlich hiervon gelegene Gebäude (Bauernmarkt und Gaststätte) wird entlang der Zufahrtsstraße angeordnet. Das Gebäude soll ebenfalls ein Flachdach erhalten

5.2 Freiflächen

Die geplanten Gebäude und Nebenanlagen (insbesondere Stellplatzanlage) werden mit einer umlaufenden Eingrünung unterschiedlicher Breite versehen. Nordöstlich der Tank- und Rastanlage stellt eine ca. 2500 qm große private Grünfläche einen Teil der notwendigen Ausgleichsflächen dar. Die restlichen notwendigen Ausgleichsflächen und Retentionsmulden werden südlich der K 7707-alt angeordnet. Außerhalb der Muldensohle werden ca. im 10 m Raster hochstämmige Obstbäume gepflanzt. Eine Entwicklungspflege für die ersten 10 Jahre ist zu gewährleisten. Öffentliche Grünflächen werden lediglich als Verkehrsgrün entlang der K 7707-alt angeordnet.

5.3 Erschließung

Die äußere Verkehrsanbindung der Tank- und Rastanlage erfolgt durch zwei Zufahrten über die südlich entlang des Plangebietes verlaufende K 7707-alt. Das Straßenniveau der Kreisstraße wird dafür im Ein- und Ausfahrbereich um bis zu 3,20 m abgesenkt. Dadurch entstehen Längsgefälle von ca. 3 % bzw. 1.5 % . Die Kreisstraße verfügt nicht über einen Fuß- oder Radweg. Eine Erschließung über die tangierenden Bundesstraßen ist nicht vorgesehen. Entsprechende Ein- und Ausfahrverbote sind im Plan eingetragen.

Die innere Erschließung erfolgt über die Fahrgassen der geplanten Stellplätze.

5.4 Abwasserkonzept

Zum Schutz des Grundwassers innerhalb des Wasserschongebietes ist eine Versickerung von Abwasser nicht zulässig. Abwasser und Schmutzwasser von den Abfüllplätzen wird der Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde über eine Pumpendruckleitung zugeführt. Ölhaltige Abwässer werden zuvor in einer Leichtflüssigkeitsabscheideanlage vorbehandelt.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern, Verkehrsflächen und Stellplätzen ist über Retentionsbecken, wo es zwischengespeichert wird, zu versickern. Das Retentionsbecken wird als Erdbecken mit flachen Böschungen (1:4 bis 1:6) ausgeführt. Die Sohl- und Böschungflächen werden als Filterschicht mit einer belebten Bodenzone abgedeckt, bestehend aus einer mindestens 30 cm starken Humusschicht. Eine Beckenabdichtung wird nicht vorgesehen. Das unbelastete Dachwasser kann im aufgefüllten, durchlässigen Boden versickern. Das Retentionsbecken erhält für den Fall von Extremniederschlägen einen Notüberlauf in das südlich angrenzende Kiesabbaugebiet.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN

6.1 Verfahrensgebiet

Das Plangebiet eignet sich gut als Standort für die angestrebte Nutzung. Die vorhandenen Straßen gewährleisten einerseits eine gute verkehrliche Anbindung und stellen andererseits eine Vorbelastung dar, die den Eingriff geringer halten, als auf unbelasteten Flächen.

Das Plangebiet schließt allseitig an öffentliche Verkehrsflächen an. Neben der benötigten Nutzfläche für Gebäude und Nebenanlagen ergibt sich die Abgrenzung des Plangebiets aus den Erfordernissen der Eingriffs-Ausgleichsregelung gemäß § 1a BauGB. Die Kompensation des Eingriffs ist innerhalb der Grenzen des Plangebiets möglich.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der Planung besteht in einer ausreichenden Versorgung der motorisierten Verkehrsteilnehmer mit Kraftstoff insbesondere der beiden überregional bedeutenden Bundesstraßen B 31-neu und B 476, sowie des Umfeldes und des Hinterlandes an einem verkehrsgünstigen Standort. Die Festsetzung lässt sich am besten mit einem Sondergebiet der Zweckbestimmung Tank- und Rastanlage bestimmen, einschließlich der zulässigen untergeordneten Nebennutzungen wie z.B. mit einer Gaststätte, mit einem Einzelhandel, beschränkt auf üblicherweise in Tank- und Rastanlagen vertriebenen Verkaufsartikel sowie mit einem Bauernmarkt. Die ausschließliche Ausweisung 'Tank- und Rastanlage' entspricht keinem anderen Gebietscharakter. Der zulässige Einzelhandel beschränkt sich auf sogenannte Zubehörgüter und überwiegend regionaltypische landwirtschaftliche und ländliche Produkte. Die begrenzte Flächenausweisung für Gastronomie und Einzelhandel lässt kein Konkurrenzunternehmen entstehen, das zu einer Gefährdung der innerörtlichen Angebotsstruktur führen könnte.

Siehe hierzu auch im Anhang das Exposé „Umsetzung der Musterkonzeption Tanken und Rasten in Baden-Württemberg“.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundflächen innerhalb von zwei Baufenstern. Die Nebenanlagen stellen den

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

höheren Flächenanteil dar als die Gebäude und dürfen keine festgesetzten Grünflächen beanspruchen.

Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) dient dazu, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung der Gebäude in das Gelände zu gewährleisten, wie auch eine Abstimmung mit der geplanten Absenkung der K 7707-alt zu sichern.

Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen soll im Plangebiet eine verträgliche Höhenentwicklung der Baukörper im Außenbereich gesichert werden.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erarbeitet, die Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild vorschlägt.

Die nachfolgende Zusammenfassung stellt eine Kurzfassung dar:

Bestandsanalyse

Es handelt sich um eine ausgebeutete Kiesgrube mit Rekultivierungspflicht (Wiese). Die nördliche Plangebietsgrenze stellt die Böschungsschulter zur angrenzenden B 31-neu dar. Zwischen der Sollhöhe der Stellplatzanlage und dem Hangfuß besteht ein Höhenunterschied von ca. 3,5 – 4 m. Die westliche Plangebietsgrenze besteht in der Böschung zur B 467. Zwischen der Sollhöhe der Stellplatzanlage und der Hangschulter besteht ein Höhenunterschied von ca. 2 m.

Südlich des Plangebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Beschreibung des Eingriffes

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bodenversiegelungen durch die Errichtung von Gebäuden, Betriebs- und Verkehrsflächen auf insgesamt 0,7 ha. Diese Flächen gehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Vorhaben stellt damit einen Eingriff nach § 8 BNatSchG dar. Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung

- Wichtigste Maßnahme zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes ist die Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparende Erschließung und Reduzierung der Bauflächen auf das notwendige Maß.
- Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt in naturnah gestalteten Wasserrückhaltungen im Baugebiet.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahmen werden auf über 0,5 ha private Grünflächen in Verbindungen mit zusätzlichen grünordnerischen Maßnahmen oder Pflanzbindungen festgesetzt. Es besteht keine Möglichkeit der Vollkompensation des Eingriffes durch Entsiegelung einer der Versiegelung entsprechenden Ausgleichsfläche im unmittelbaren Umfeld.

- Die Kompensation des Eingriffes erfolgt jedoch durch Verbesserungen der Bodenfunktionen im Bereich ehemals landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen.

Externe Kompensation

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Es verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen im Naturraum. Die Maßnahme führt zudem zu Aufwertungen der Funktionen im Bereich anderer Schutzgüter.
- Eine große zusammenhängende Grünfläche wird am nordöstlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Das Plangebiet erhält zur freien Landschaft einen landschaftsgerecht bepflanzten Grünstreifen, der als private Grünfläche festgesetzt wird. Die Flächen gewährleisten eine Verzahnung des Baugebietes mit der umgebenden Landschaft und stellen ökologisch und gestalterisch wirksame Landschaftselemente dar.
- Die festgesetzten Grünflächen bewirken gemeinsam mit den Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum eine Wiederherstellung von naturraumtypischen Landschaftsbildbereichen.

Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

Die Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet kompensiert. Durch das Vermeiden unnötiger Eingriffe und Kompensation unvermeidlicher Eingriffe verbleibt im Plangebiet keine erhebliche Beeinträchtigung für die Schutzgüter. Die Eingriffe können im Sinne des Gesetzes als ausgeglichen angesehen werden, da unter Anrechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Schutzgutfunktionen verbleiben.

In Bezug auf das Landschaftsbild ist eine Kompensation des Eingriffs erreicht, da es unter Anrechnung landschaftgestaltender Maßnahmen nach dem Eingriff ungefähr in gleichem Maße der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht wie vor dem Eingriff. Nach Durchführung der gestalterischen Maßnahmen entsteht im Sinne des Gesetzes keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Anschlüsse an die K 7707-alt können an den vorgesehenen Stellen problemlos hergestellt werden. Die notwendigen Sichtdreiecke sind im Lageplan eingezeichnet. Die Anpassung der Höhengradiente der K 7707-alt zur Erleichterung der Grundstückszufahrt entspricht den Ausbaurichtlinien. Die Erschließung ist sowohl aus technischer als auch aus finanzieller Sicht sichergestellt.

Der infolge der Tankstellennutzung zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr führt zu einer Mehrbelastung des unmittelbar angrenzenden Straßennetzes, dessen Ausbaugrad jedoch als ausreichend angesehen wird. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit soll die bestehende niveaugleiche Kreuzung der B 467 durch einen Kreisverkehr ersetzt werden. Die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich der Kreuzung Ausfahrt B31-neu / B 467 / GV (K 7707-alt) zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse ist eine unverbindliche Plandarstellung, deren Notwendigkeit verkehrstechnisch noch zu untersuchen ist. Diese stellt keine bindende Verpflichtung zum Bau für den Straßenbaulastträger dar.

7.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird seitens der EnBW Regional AG sichergestellt.

7.4 Auswirkungen auf die Bodenordnung

Der Bebauungsplan erfordert nicht die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens.

8. FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Kosten aus der Verwirklichung des Bebauungsplans erfolgt durch den Projektträger.

9. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche Geltungsbereich	25.078 qm	100 %
davon		
Überbaubare Grundstücksfläche	2.652 qm	10.6 %
interne Erschließungsflächen	4.291 qm	17.2 %
private Grünfläche	13.035 qm	51.9 %
Öffentliche Straße	4.195 qm	16.7 %
Feldweg	905 qm	3.6 %

10. HINWEIS


Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

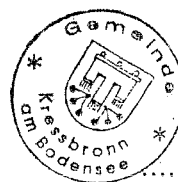
Aufgestellt vom Planfertiger:


Kressbronn am 25.04.2001

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 25.04.2001


.....
Fakler – Binder Dipl.-Ing. (TU)




.....
Bürgermeister Weiß

Umsetzung der Musterkonzeption „Tanken und Rasten in Baden-Württemberg“

Der Verkehr auf den Strassen – und hierbei insbesondere der Schwerverkehr – nimmt immer mehr zu. Die hierfür notwendigen zusätzlichen Strassenkapazitäten können häufig nicht oder zumindest nicht schnell genug geschaffen werden. Die Folge sind Staus auf den Strassen und vor allem während der Abend- und Nachtzeiten – teilweise total überfüllte Parkplätze entlang der Autobahn. Die neben der Autobahn von privaten Investoren gebauten Autohöfe mit ihren großen Parkflächen für Lkw lindern zwar das Problem, beseitigen können sie es jedoch nicht. Der Grund hierfür ist u.a. darin zu sehen, daß die Standortentscheidungen für die einzelnen Autohöfe bisher unkoordiniert getroffen wurden, d.h. ohne Abstimmung zwischen den einzelnen Autohofbetreibern, aber auch ohne Berücksichtigung der Planungen der Strassenbauverwaltung für die in ihrem Zuständigkeitsbereich liegenden Tank- und Rastanlagen an der Autobahn.

Aufgrund dieser Situation und vor dem Hintergrund der Tatsache, daß wegen der großen Anzahl neuer Umgehungsstrassen das Tankangebot an den Bundesstrassen für Überlandreisende kleiner geworden ist, hatte das seinerzeitige Verkehrsministerium Baden-Württemberg dem Institut für angewandte Verkehrs- und Tourismusforschung e.V., IVT, Heilbronn, einen Untersuchungsauftrag erteilt mit dem Ziel, Verbesserungsmöglichkeiten für das Angebot an Tank- und Rastanlagen auf und neben der Autobahn aufzuzeigen und auch für das Netz der übrigen Fernverkehrsstrassen des Landes Standorte für eine ausreichende Zahl von Erholungs- und Versorgungseinrichtungen darzustellen.

Der Bericht über diese Untersuchung liegt seit 1995 vor in Form einer Musterkonzeption „Tanken und Rasten in Baden-Württemberg“.

Die Musterkonzeption, die erstmals im Bundesgebiet eine systematische Gesamtbetrachtung aller Einrichtungen zum Tanken und Rasten zum Inhalt hat, enthält Vorschläge für verschiedene Typen von Tank- und Rastanlagen, die unterschiedliche Standortvorgaben, Nachfragearten und Zielgruppen berücksichtigen. Neben den hierfür relevanten Mindeststandards enthält die Konzeption Vorschläge für mögliche Standorträume für zusätzliche Tank- und Rastanlagen.

Um ein flächendeckendes Netz von Erholungs- und Versorgungseinrichtungen auch an den Bundesstrassen in Baden-Württemberg zu schaffen, wurden insgesamt 17 Standorträume für Tank- und Rastanlagen vorgeschlagen.

Diese Empfehlungen sollen anhand verschiedener Modellfälle konkretisiert werden, die sich durch die räumliche Zuordnung, regionale Besonderheiten und die Hauptzielgruppe unterscheiden. Die Finanzierung des Baus der Anlagen kann nur durch private Investoren, also beispielsweise durch eine Mineralölgesellschaft, erfolgen.

Eine wichtige Rolle spielen in diesem Zusammenhang die Gemeinden. Die direkte Umsetzung von beispielsweise Autohofprojekten vor Ort wird nämlich aufgrund diverser Vorbehalte seitens der Einwohner, wie z.B. Lärmbelästigung, immer schwieriger, obwohl auf der anderen Seite der Bau und Betrieb eines Autohofes Vorteile für die Gemeinden bringt, wie z.B. Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Einer der vorgeschlagenen Standorträume ist der zwischen Friedrichshafen und Lindau. Die exponierte Lage der B 31 mit der sich kreuzenden B 467 sowie die Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen, hat den Ausschlag für den „Tank- und Rastpunkt“ bei Kressbronn gegeben.

Abschließend nochmals zusammengefasst die Zielsetzung der Projektierung:

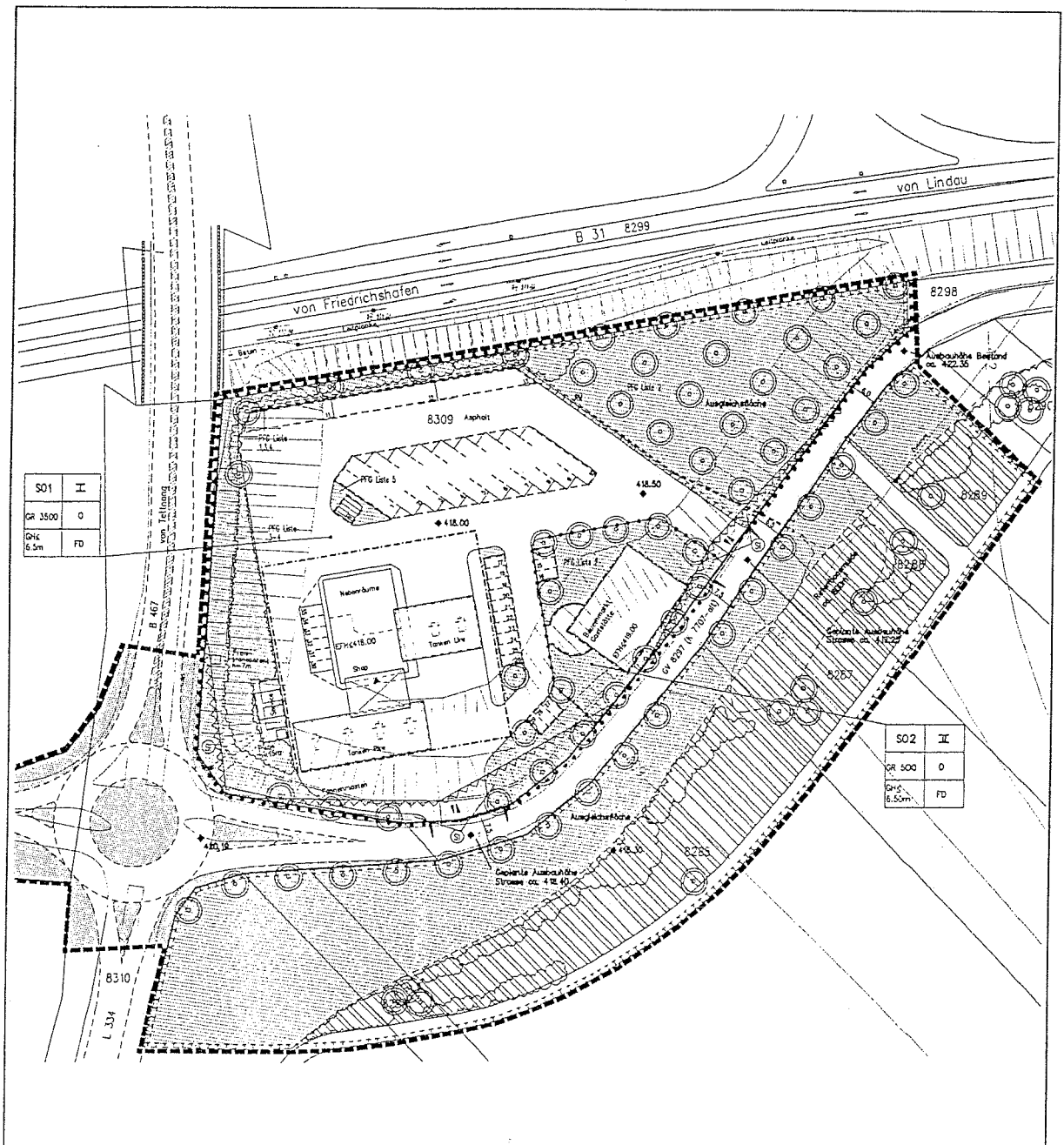
- Verbesserung des bestehenden Angebotes an Tank- und Rastanlagen auf und neben den Autobahnen durch Herstellung echter Wettbewerbsverhältnisse,
- Schaffung eines Netzes neuer Erholungs- und Versorgungseinrichtungen entlang der übrigen Fernverkehrsstrassen des Landes
- Förderung von Wirtschaft und Fremdenverkehr im Lande
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Humanisierung der Arbeitsbedingungen von Berufsfahrern

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

„RAST-TREFF“
TANK- UND RASTANLAGE B 31 NEU

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKREIS



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

IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

„ R A S T - T R E F F “
T A N K - U N D R A S T A N L A G E B 3 1 N E U

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKRIS

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

I. FESTSETZUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN	1
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	1

II. BEGRÜNDUNG

- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
- ERFORDERNIS DER FESTSETZUNGEN	3
- BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	3

I. FESTSETZUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) | vom 08. 08. 1995 |
| zuletzt geändert | am 15. 12. 1997 |
| 2. Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg | i.d.F. vom 24. 07. 2000 |

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

Reflektierende Fassadenelemente und grelle Farben für die Fassadengestaltung sind nicht zugelassen.

2. ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN § 74 (1) 2 LBO

Bewegliche Lichtwerbeanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.ä. sind nicht zugelassen.

3. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE § 74 (1) 3 LBO

Die unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke sind, soweit sie nicht als Erschließungsflächen, Kfz-Stellplätze oder Bewegungsfläche für Kfz benutzt werden, gärtnerisch zu gestalten, mit Bäumen und Sträuchern entsprechend den Pflanzlisten des Bebauungsplans zu bepflanzen und intensiv zu bewirtschaften.

4. EINFRIEDIGUNGEN UND STÜTZMAUERN § 74 (1) 3 LBO

Mauern als Einfriedigungen sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Stacheldraht, Betonformsteine und werkstoff-imitierende Materialien sowie Einfriedigungen als geschnittene Nadelbaumhecken oder Eingrünungen mit Nadelgehölzen (Taxus, Fichte, Thuja, Scheinzypresse etc.).

5. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich unzulässig.

II. BEGRÜNDUNG

1.- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rast-Treff“ Tank- und Rastanlage B31-neu.

2. - ERFORDERNIS DER FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet liegt in exponierter Lage im unbebauten Aussenbereich. Es ist sowohl von den Zufahrtsstraßen, als auch von der Argenau und den nahegelegenen Höhenrücken aus gut einsehbar. Aus diesem Grund ist eine besondere Rücksichtnahme hinsichtlich des Landschaftsraums zu nehmen.

3. - BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

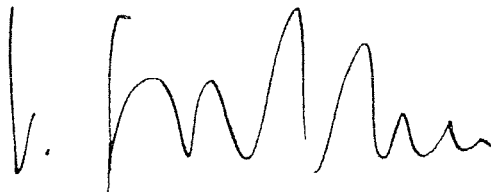
- Hinsichtlich der Art der Werbeanlagen ist zu vermeiden, daß eine Fernwirkung von reflektierenden und leuchtenden Materialien sowohl bei Tag als auch bei Nacht ausgeht. Hierunter zählen auch sämtliche in der Luft oder am Himmel sich zeigende Werbeaktionen.
- Die nicht überbauten oder versiegelten Freiflächen sollen möglichst natürlich gestaltet und unterhalten werden. Auf eine ökologisch hochwertige Bepflanzung ist Wert zu legen.
- Einfriedigungen in der freien Landschaft wirken fremdartig. Insofern sollten auf Einzäunungen grundsätzlich verzichtet werden. In den Fällen bei denen hierauf nicht verzichtet werden kann, sind diese naturnah zu gestalten, wie z.B. mit lockeren Hecken und Sträuchern durchwachsene Maschendrahtzäune. Auf das Anpflanzen von Nadelgehölzen sollte vollständig verzichtet werden.
- Zum Schutz des Landschaftsbilds ist auf sämtliche Freileitungen zu verzichten.

Aufgestellt vom Planfertiger:

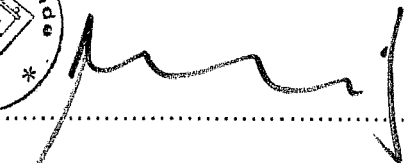
Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 25.04.2001

Kressbronn am 25.04.2001



Fakler – Binder Dipl.-Ing. (TU)



Bürgermeister Weiß

BEBAUUNGSPLAN

'RAST TREFF'
TANK- UND RASTANLAGE
B31 NEU *729*

GEMEINDE
KRESSBRONN
BODENSEEKREIS

M 1:500

FAKLER – BINDER Dipl.–Ing. (TU) Freie Architekten + Planer SRL Bodanstrasse 14 Telefon 07543/96070 Fax 960720 88079 KRESSBRONN AM BODENSEE	<table border="1"><tr><td>01</td><td>05.04.01</td><td>01</td></tr><tr><td>02</td><td>05.04.01</td><td>02</td></tr><tr><td>03</td><td>05.04.01</td><td>03</td></tr><tr><td>04</td><td>05.04.01</td><td>04</td></tr><tr><td>05</td><td>05.04.01</td><td>05</td></tr><tr><td>06</td><td>05.04.01</td><td>06</td></tr><tr><td>07</td><td>05.04.01</td><td>07</td></tr><tr><td>08</td><td>05.04.01</td><td>08</td></tr><tr><td>09</td><td>05.04.01</td><td>09</td></tr><tr><td>10</td><td>05.04.01</td><td>10</td></tr><tr><td>11</td><td>05.04.01</td><td>11</td></tr><tr><td>12</td><td>05.04.01</td><td>12</td></tr><tr><td>13</td><td>05.04.01</td><td>13</td></tr><tr><td>14</td><td>05.04.01</td><td>14</td></tr><tr><td>15</td><td>05.04.01</td><td>15</td></tr><tr><td>16</td><td>05.04.01</td><td>16</td></tr><tr><td>17</td><td>05.04.01</td><td>17</td></tr><tr><td>18</td><td>05.04.01</td><td>18</td></tr><tr><td>19</td><td>05.04.01</td><td>19</td></tr><tr><td>20</td><td>05.04.01</td><td>20</td></tr><tr><td>21</td><td>05.04.01</td><td>21</td></tr><tr><td>22</td><td>05.04.01</td><td>22</td></tr><tr><td>23</td><td>05.04.01</td><td>23</td></tr><tr><td>24</td><td>05.04.01</td><td>24</td></tr><tr><td>25</td><td>05.04.01</td><td>25</td></tr><tr><td>26</td><td>05.04.01</td><td>26</td></tr><tr><td>27</td><td>05.04.01</td><td>27</td></tr><tr><td>28</td><td>05.04.01</td><td>28</td></tr><tr><td>29</td><td>05.04.01</td><td>29</td></tr><tr><td>30</td><td>05.04.01</td><td>30</td></tr><tr><td>31</td><td>05.04.01</td><td>31</td></tr><tr><td>32</td><td>05.04.01</td><td>32</td></tr><tr><td>33</td><td>05.04.01</td><td>33</td></tr><tr><td>34</td><td>05.04.01</td><td>34</td></tr><tr><td>35</td><td>05.04.01</td><td>35</td></tr><tr><td>36</td><td>05.04.01</td><td>36</td></tr><tr><td>37</td><td>05.04.01</td><td>37</td></tr><tr><td>38</td><td>05.04.01</td><td>38</td></tr><tr><td>39</td><td>05.04.01</td><td>39</td></tr><tr><td>40</td><td>05.04.01</td><td>40</td></tr><tr><td>41</td><td>05.04.01</td><td>41</td></tr><tr><td>42</td><td>05.04.01</td><td>42</td></tr><tr><td>43</td><td>05.04.01</td><td>43</td></tr><tr><td>44</td><td>05.04.01</td><td>44</td></tr><tr><td>45</td><td>05.04.01</td><td>45</td></tr><tr><td>46</td><td>05.04.01</td><td>46</td></tr><tr><td>47</td><td>05.04.01</td><td>47</td></tr><tr><td>48</td><td>05.04.01</td><td>48</td></tr><tr><td>49</td><td>05.04.01</td><td>49</td></tr><tr><td>50</td><td>05.04.01</td><td>50</td></tr><tr><td>51</td><td>05.04.01</td><td>51</td></tr><tr><td>52</td><td>05.04.01</td><td>52</td></tr><tr><td>53</td><td>05.04.01</td><td>53</td></tr><tr><td>54</td><td>05.04.01</td><td>54</td></tr><tr><td>55</td><td>05.04.01</td><td>55</td></tr><tr><td>56</td><td>05.04.01</td><td>56</td></tr><tr><td>57</td><td>05.04.01</td><td>57</td></tr><tr><td>58</td><td>05.04.01</td><td>58</td></tr><tr><td>59</td><td>05.04.01</td><td>59</td></tr><tr><td>60</td><td>05.04.01</td><td>60</td></tr><tr><td>61</td><td>05.04.01</td><td>61</td></tr><tr><td>62</td><td>05.04.01</td><td>62</td></tr><tr><td>63</td><td>05.04.01</td><td>63</td></tr><tr><td>64</td><td>05.04.01</td><td>64</td></tr><tr><td>65</td><td>05.04.01</td><td>65</td></tr><tr><td>66</td><td>05.04.01</td><td>66</td></tr><tr><td>67</td><td>05.04.01</td><td>67</td></tr><tr><td>68</td><td>05.04.01</td><td>68</td></tr><tr><td>69</td><td>05.04.01</td><td>69</td></tr><tr><td>70</td><td>05.04.01</td><td>70</td></tr><tr><td>71</td><td>05.04.01</td><td>71</td></tr><tr><td>72</td><td>05.04.01</td><td>72</td></tr><tr><td>73</td><td>05.04.01</td><td>73</td></tr><tr><td>74</td><td>05.04.01</td><td>74</td></tr><tr><td>75</td><td>05.04.01</td><td>75</td></tr><tr><td>76</td><td>05.04.01</td><td>76</td></tr><tr><td>77</td><td>05.04.01</td><td>77</td></tr><tr><td>78</td><td>05.04.01</td><td>78</td></tr><tr><td>79</td><td>05.04.01</td><td>79</td></tr><tr><td>80</td><td>05.04.01</td><td>80</td></tr><tr><td>81</td><td>05.04.01</td><td>81</td></tr><tr><td>82</td><td>05.04.01</td><td>82</td></tr><tr><td>83</td><td>05.04.01</td><td>83</td></tr><tr><td>84</td><td>05.04.01</td><td>84</td></tr><tr><td>85</td><td>05.04.01</td><td>85</td></tr><tr><td>86</td><td>05.04.01</td><td>86</td></tr><tr><td>87</td><td>05.04.01</td><td>87</td></tr><tr><td>88</td><td>05.04.01</td><td>88</td></tr><tr><td>89</td><td>05.04.01</td><td>89</td></tr><tr><td>90</td><td>05.04.01</td><td>90</td></tr><tr><td>91</td><td>05.04.01</td><td>91</td></tr><tr><td>92</td><td>05.04.01</td><td>92</td></tr><tr><td>93</td><td>05.04.01</td><td>93</td></tr><tr><td>94</td><td>05.04.01</td><td>94</td></tr><tr><td>95</td><td>05.04.01</td><td>95</td></tr><tr><td>96</td><td>05.04.01</td><td>96</td></tr><tr><td>97</td><td>05.04.01</td><td>97</td></tr><tr><td>98</td><td>05.04.01</td><td>98</td></tr><tr><td>99</td><td>05.04.01</td><td>99</td></tr><tr><td>100</td><td>05.04.01</td><td>100</td></tr></table>	01	05.04.01	01	02	05.04.01	02	03	05.04.01	03	04	05.04.01	04	05	05.04.01	05	06	05.04.01	06	07	05.04.01	07	08	05.04.01	08	09	05.04.01	09	10	05.04.01	10	11	05.04.01	11	12	05.04.01	12	13	05.04.01	13	14	05.04.01	14	15	05.04.01	15	16	05.04.01	16	17	05.04.01	17	18	05.04.01	18	19	05.04.01	19	20	05.04.01	20	21	05.04.01	21	22	05.04.01	22	23	05.04.01	23	24	05.04.01	24	25	05.04.01	25	26	05.04.01	26	27	05.04.01	27	28	05.04.01	28	29	05.04.01	29	30	05.04.01	30	31	05.04.01	31	32	05.04.01	32	33	05.04.01	33	34	05.04.01	34	35	05.04.01	35	36	05.04.01	36	37	05.04.01	37	38	05.04.01	38	39	05.04.01	39	40	05.04.01	40	41	05.04.01	41	42	05.04.01	42	43	05.04.01	43	44	05.04.01	44	45	05.04.01	45	46	05.04.01	46	47	05.04.01	47	48	05.04.01	48	49	05.04.01	49	50	05.04.01	50	51	05.04.01	51	52	05.04.01	52	53	05.04.01	53	54	05.04.01	54	55	05.04.01	55	56	05.04.01	56	57	05.04.01	57	58	05.04.01	58	59	05.04.01	59	60	05.04.01	60	61	05.04.01	61	62	05.04.01	62	63	05.04.01	63	64	05.04.01	64	65	05.04.01	65	66	05.04.01	66	67	05.04.01	67	68	05.04.01	68	69	05.04.01	69	70	05.04.01	70	71	05.04.01	71	72	05.04.01	72	73	05.04.01	73	74	05.04.01	74	75	05.04.01	75	76	05.04.01	76	77	05.04.01	77	78	05.04.01	78	79	05.04.01	79	80	05.04.01	80	81	05.04.01	81	82	05.04.01	82	83	05.04.01	83	84	05.04.01	84	85	05.04.01	85	86	05.04.01	86	87	05.04.01	87	88	05.04.01	88	89	05.04.01	89	90	05.04.01	90	91	05.04.01	91	92	05.04.01	92	93	05.04.01	93	94	05.04.01	94	95	05.04.01	95	96	05.04.01	96	97	05.04.01	97	98	05.04.01	98	99	05.04.01	99	100	05.04.01	100
01	05.04.01	01																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
02	05.04.01	02																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
03	05.04.01	03																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
04	05.04.01	04																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
05	05.04.01	05																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
06	05.04.01	06																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
07	05.04.01	07																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
08	05.04.01	08																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
09	05.04.01	09																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
10	05.04.01	10																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
11	05.04.01	11																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
12	05.04.01	12																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
13	05.04.01	13																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
14	05.04.01	14																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
15	05.04.01	15																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
16	05.04.01	16																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
17	05.04.01	17																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
18	05.04.01	18																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
19	05.04.01	19																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
20	05.04.01	20																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
21	05.04.01	21																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
22	05.04.01	22																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
23	05.04.01	23																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
24	05.04.01	24																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
25	05.04.01	25																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
26	05.04.01	26																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
27	05.04.01	27																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
28	05.04.01	28																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
29	05.04.01	29																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
30	05.04.01	30																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
31	05.04.01	31																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
32	05.04.01	32																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
33	05.04.01	33																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
34	05.04.01	34																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
35	05.04.01	35																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
36	05.04.01	36																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
37	05.04.01	37																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
38	05.04.01	38																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
39	05.04.01	39																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
40	05.04.01	40																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
41	05.04.01	41																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
42	05.04.01	42																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
43	05.04.01	43																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
44	05.04.01	44																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
45	05.04.01	45																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
46	05.04.01	46																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
47	05.04.01	47																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
48	05.04.01	48																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
49	05.04.01	49																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
50	05.04.01	50																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
51	05.04.01	51																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
52	05.04.01	52																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
53	05.04.01	53																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
54	05.04.01	54																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
55	05.04.01	55																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
56	05.04.01	56																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
57	05.04.01	57																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
58	05.04.01	58																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
59	05.04.01	59																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
60	05.04.01	60																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
61	05.04.01	61																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
62	05.04.01	62																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
63	05.04.01	63																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
64	05.04.01	64																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
65	05.04.01	65																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
66	05.04.01	66																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
67	05.04.01	67																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
68	05.04.01	68																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
69	05.04.01	69																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
70	05.04.01	70																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
71	05.04.01	71																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
72	05.04.01	72																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
73	05.04.01	73																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
74	05.04.01	74																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
75	05.04.01	75																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
76	05.04.01	76																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
77	05.04.01	77																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
78	05.04.01	78																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
79	05.04.01	79																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
80	05.04.01	80																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
81	05.04.01	81																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
82	05.04.01	82																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
83	05.04.01	83																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
84	05.04.01	84																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
85	05.04.01	85																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
86	05.04.01	86																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
87	05.04.01	87																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
88	05.04.01	88																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
89	05.04.01	89																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
90	05.04.01	90																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
91	05.04.01	91																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
92	05.04.01	92																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
93	05.04.01	93																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
94	05.04.01	94																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
95	05.04.01	95																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
96	05.04.01	96																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
97	05.04.01	97																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
98	05.04.01	98																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
99	05.04.01	99																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
100	05.04.01	100																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
LAGEPLAN vom 05.04.2001/25.04.01	PLAN-NR. 10a Proj.-Nr. 08.15.7																																																																																																																																																																																																																																																																																																												

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB 18.11.1998
Ortsübliche Bekanntmachung 03.12.1998

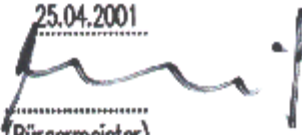
BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB 07.07.2000

Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs.2 BauGB 11.10.2000

OFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB 30.10.-30.11.2000
Ortsübliche Bekanntmachung am 20.10.2000

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB i.V. § 4 GO
Kressbronn den 26.04.2001

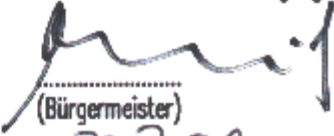


25.04.2001

.....
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG: Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen Teils, sowie die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 5.4.2001/25.04.01 unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

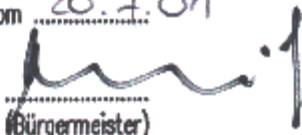
Kressbronn den 26.04.2001




.....
(Bürgermeister)
am 20.7.01
vom 20.7.01

INKRAFTTRETUNG gem. § 10 Abs. 3 BauGB
durch Bekanntmachung

Kressbronn den 30.7.01

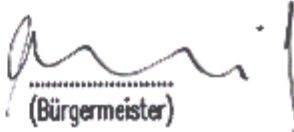

.....
(Bürgermeister)

Anzeige gem. § 4 Abs. 3 GO

am 1.8.01


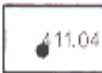


ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung dieser Fertigung mit der Originalfertigung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes wird bestätigt.

Kressbronn den 30.7.01





.....
(Bürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	SONSTIGES SONDERGEBIET (TYP 1)		HOHENKOTE MIT HOHEN- ANGABE BESTAND
	SONSTIGES SONDERGEBIET (TYP 2)		BOSCHUNG BESTAND

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	GRUNDFLÄCHE MAX. Z.B. 500m ²
	GEBÄUDEHOHE MAX. Z.B. 6.50m
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z.B. II



BAUWEISE / BAUGRENZE

	BAUGRENZE
--	-----------


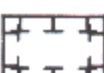
VERKEHRSFLÄCHEN

	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE VERKEHRSGRÜN STRASSE
	STELLPLATZE

GRÜNFLÄCHEN

	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
	ANLEGEN VON BIOTOPFLÄCHEN GEM. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN "HASLACH KAPELLENESCH" KRESSBRONN 27.08.99

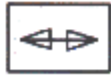
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE, UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	BAUM/STRAUCH PFLANZGEBOT
	FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

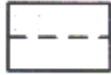
SONSTIGE PLANZEICHEN



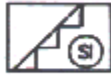
GEBAUDE PLANUNGSVORSCHLAG



HAUPTFIRSTRICHTUNG



GRUNDSTÜCKSGRENZE PLANUNGSVORSCHLAG



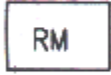
SICHTDREIECK SI



RETENTIONS MULDE



FLACHDACH



REGENWASSERMULDE



BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT



EINFAHRTSBEREICH



BOSCHUNG PLANUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

HINWEISE



FLURSTÜCKSNUMMER



GEBAUDE UND HAUSNUMMER BESTAND



GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND

1	2
3	4
5	6

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2 MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

3 GRUNDFLÄCHE

4 BAUWEISE

5 MAX. GEBÄUDEHOHE

6 DACHFORM/DACHNEIGUNG