

**SATZUNG ZUR ERGÄNZUNG
DES IM ZUSAMMENHANG
BEBAUTEN ORTSTEILS
(ERGÄNZUNGSSATZUNG)**

**"RETTERSCHEN –
FLURSTÜCKE 5589 UND 5580/1"**

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEE-KREIS

Diese Satzung ergänzt gem. § 34 (4) 3 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung die rechtsgültige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Retterschen vom März 1997.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Kressbronn, Teilort Retterschen wird durch die Außenbereichsgrundstücke Flurstück Nr. 5589 und 5580/1 ergänzt.

Bestandteil der Satzung ist der Lageplan Nr. 2.1

§ 1 RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. 01. 1990 (BGBl. I 1998 S. 132)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. 07. 2000 (Gbl. S. 581)

§ 2 FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

2.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die max. zulässige **Grundfläche** (GR) der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper), ist im Lageplan eingetragen.

Die max. **Höhe der baulichen Anlagen** wird definiert durch die Festsetzung der max. **Außenwandhöhe** (WH) und die max. **Firsthöhe** (FH) im Lageplan.

Die Außenwandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

2.2 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig, jedoch nicht in den Schutzflächen gem. § 2.4.1

2.3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhenlage der Gebäude bemisst sich nach der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH). Diese darf bergseitig maximal 0,2 m über dem natürlichen Gelände am Hausgrund liegen.

2.4 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

2.4.1 Schutzflächen

Die im Lageplan eingetragenen Schutzflächen sind als naturnahe Gehölzpflanzung bzw. als Obstwiese zu entwickeln. Sie sind gem. Artenliste (s. Anlage) zu bepflanzen und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind von baulichen Anlagen, Stellplätzen sowie Lagerflächen freizuhalten. Die Flächen dienen auch als Puffer zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung

2.4.2 Pflanzgebote

An den zeichnerisch festgesetzten Orten sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 (s. Anlage) zu pflanzen. Anstatt je eines Baumes der Artenliste 1 können auch 2 Bäume der Artenlisten 2 und 3 gepflanzt werden.

Geringfügige Abweichungen vom gekennzeichneten Standort sind zulässig. Ihr Bestand ist durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen.

2.4.3 Schadloose Beseitigung des Niederschlagswassers

Das nicht schädlich belastete Oberflächenwasser ist im Rahmen des modifizierte Entwässerungssystems entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen einzuleiten, mit Notüberlauf in den örtlichen Vorfluter. Von Lage und Größe der im Lageplan schematisch dargestellten Retentionsmulde kann abgewichen werden, sofern die Retention auf andere Weise nachgewiesen werden kann.

HINWEISE

1. EINGRIFFSREGELUNG

Zu dieser Satzung wurde eine Eingriffsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB erstellt. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Nutzungsregelungen dienen der Minderung und Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Jedem Baugesuch bzw. jeder Kenntnisgabe ist ein Plan mit der beabsichtigten Gestaltung der Freiflächen beizufügen.

2. BELANGE DES BODENSCHUTZES

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.

Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen.

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 eine geordnete Wiederverwendung entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen mit dem Landkreis abzustimmen.

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

3. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluß nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauerhafter Ableitung / Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig. Die Verlegung von Drainagen (Ringdrainagen, Flächendrainagen) mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist nicht erlaubt.

4. DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

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

Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

5. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG / REGENWASSERBESEITIGUNG

Im Rahmen des modifizierten Entwässerungssystems wird das häusliche Abwasser dem bestehenden Kanalnetz zugeführt. Als Rückstauenebene ist die Straßenhöhe anzunehmen. Die Verlegung von Drainageleitungen mit dauerhafter Ableitung des Drainagewassers ist nicht zulässig.

Nicht schädlich belastetes Niederschlagswasser von Dächern, befestigten Hofflächen und Terrassen sind entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen zu sammeln und dort zur Versickerung zu bringen mit Notüberlauf in den örtlichen Vorfluter.

6. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Artenliste 1 großkronige Bäume

als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder als Hausbaum
Mindestpflanzgrößen STU 18-20 cm

| | | | |
|------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides | Esche | Fraxinus excelsior |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilia cordata | Berg-Ulme | Ulmus glabra |
| Sommerlinde oder ähnliche | Tilia platyphyllos | | |

Artenliste 2 kleinkronige Bäume

als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder als Hausbaum
Mindestqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand STU 10-12 cm

| | | | |
|-----------------------------------|------------------|---------------|-----------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre | Vogelkirsche | Prunus avium |
| Hainbuche oder ähnliche | Carpinus betulus | Gemeine Birke | Betula pendula |
| Obsthochstämme siehe Artenliste 3 | | Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |

Artenliste 3 Obsthochstämme

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

Äpfel

Bohnapfel
Bittenfelder
Gewürzluiken
Glockenapfel
Rosenapfel
Salemer Klosterapfel
Schwäbischer Maunzenapfel

Birnen

Bayrische Weinbirne
Luxemburger Mostbirne
Palmischbirne
Netzer Bratbirne
Schweizer Wasserbirne
Grüne Jagdbirne

Walnuß Juglans regia

Zwetschgen Frühzwetschge, Hauszwetschge Lukas, Schöne aus Löwen

Artenliste 4 Sträucher in naturnahen Gehölzpflanzungen

freiwachsende Hecken in Gruppen von 3-5 je Art, flächenhaft 3 Stck./ 100 qm,

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

ERGÄNZUNGSSATZUNG

" RETTERSCHEN FLURSTÜCKE 5589 UND 5580/1 "

Gemeinde Kressbronn / Bodenseekreis

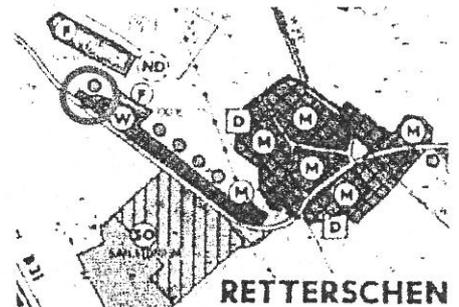
BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Nordwestlich im Anschluß an die bestehende einzeilige Bebauung an der Dorfstraße besteht die konkrete Nachfrage nach einer ergänzenden Wohnbebauung. Die Wohnbebauung soll gemäß den gemeindlichen Zielen (siehe Flächennutzungsplan) den nördlichen Abschluß der spornartigen Ortsentwicklung in diesem Bereich darstellen und eine entsprechende Ortsrandeingrünung sicherstellen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Die ausgewiesene Wohnbebauung ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Satzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die geplante Wohnbebauung mit 1 Gebäude schließt an die vorhandene spornartige Bebauung an und schließt diesen Siedlungsbereich nach Nordwesten mit einer entsprechenden Ortsrandeingrünung ab. Die Größe und Höhenentwicklung der Gebäude soll sich im Rahmen der Bestandsbebauung vollziehen.

4. AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG

5.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche öffentliche Erschließung ist über die Dorfstraße gegeben. Das Oberflächenwasser wird entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in privaten Retentionsanlagen gepuffert bzw. versickert mit Notüberlauf in den vorhandenen Vorfluter. Dies ist erforderlich, um die bestehende Abwasseranlage zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind über das vorhandene öffentliche Netz gesichert.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches (ca. 975 qm) werden derzeit als Dauergrünland genutzt. Die Umsetzung der vorliegenden Satzung stellt einen **Eingriff** in Natur und Landschaft i. S. des Naturschutzrechts dar. Die unvermeidbaren Eingriffe bestehen in einer Überbauung von ca. 240 qm bisher unversiegelten Bodens durch ein Hauptgebäude (max. 170 qm sowie Garagen und Nebenanlagen (max. 85 qm). Damit verbunden sind Funktionsbeeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Arten und Lebensräume und des Landschaftsbildes. Die Eingriffsschwerpunkte betreffen die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild. Die Planung

beeinträchtigt keine Schutzgutfunktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Eingriffe sind ausgleichbar. Der Eingriff in die Schutzgüter Klima und Wasser kann aufgrund der geringen Flächengröße als geringfügig angesehen werden bzw. es erfolgt eine Kompensation der Beeinträchtigungen durch die vorgesehenen Maßnahmen im Rahmen der Oberflächenwasserbeseitigung (Retention / Versickerung) und der kleinklimatischen Wirkungen der Bepflanzung.

Folgende **Ausgleichsmaßnahmen** sind im Plangebiet vorgesehen:

Als Maßnahmenfläche ist am nordwestlichen Rand des Plangebietes auf einer Breite von 10 m die Neuanlage einer extensiven Streuobstwiese vorgesehen. Die Maßnahmenfläche wird durch einen Streifen von 4 m Breite an der nordöstlichen Grenze ergänzt. Alternativ zur Pflanzung hochstämmiger Obstbäume kann als Ausgleichsmaßnahme wahlweise (auf einer untergeordneten Teilfläche) auch eine naturnahe flächige Gehölzpflanzung oder Feldhecke entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) realisiert werden. Die Maßnahme wertet die Boden- und Biotopfunktionen auf und stellt einen Ausgleich für die Versiegelung der Wiese dar. Durch die Maßnahme werden ca. 445 qm ehemals intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen innerhalb des Satzungsgebietes extensiviert.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird dadurch kompensiert. Durch die Gehölzpflanzungen wird das Plangebiet landschaftsbildgerecht eingebunden.

Biotopwert Bestand 20475 Wertpunkte

Biotopwert Planung 17780 Wertpunkte

Das Defizit von 2695 Biotopwertpunkten kann dadurch kompensiert werden, dass außerhalb des Satzungsgebietes wie dargestellt ca. 200 qm der Intensivobstanlage auf Flst.Nr. 5588 (gleicher Eigentümer wie Flst.Nr. 5589) extensiviert werden und zusätzlich 4 Hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden (Wertsteigerung ca. 3000 Wertpunkte). Mit diesem Pflanzstreifen wird zudem ein ausreichender Schutzabstand zur südlich angrenzenden Intensivobstanlage geschaffen.

Fazit

Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften kann durch die festgesetzten Maßnahmen im Satzungsgebiet lediglich zu 87 % ausgeglichen werden. Eine Vollkompensation wird mittels einer vertragliche Regelung auf Flst.Nr. 5588 gesichert. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist geringfügig überkompensiert (siehe gesonderte Tabelle).

Der Eingriff kann im Sinne des Gesetzes als ausgeglichen gelten, da nach Beendigung des Eingriffs und unter Anrechnung der internen und externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgutfunktionen im Naturraum zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist.

5. FINANZIERUNG

Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird durch einen Erschließungsvertrag geregelt.

**Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz
Arten und Lebensgemeinschaften / Boden**

Arten und Lebensgemeinschaften

Wertermittlung Bestand

Dauergrünland, intensiv genutzt

| Fläche | X Wertpunkte | = |
|--------|--------------|-------|
| 975 qm | 21 | 20475 |
| 975 qm | Summe | 20475 |

Lfu-Nr
33.61

Wertermittlung Planung

max. Grundfläche
Nebenanlagen, Annahme + 50%
Summe (teil-) versiegelt

| Fläche | X Wertpunkte | = |
|--------|--------------|---|
| 170 qm | | |
| 85 qm | | |
| 255 qm | 0 | 0 |

extensive Streuobstwiese, Neuanlage
Privatgarten, gärtnerisch angelegt
Einzelbäume, sto.gerechte Neupflanzung

| | | |
|--------|-------|-------|
| 445 qm | 31 | 13795 |
| 275 qm | 14 | 3850 |
| 1 St 5 | 27 | 135 |
| 975 qm | Summe | 17780 |

Lfu-Nr
33.40
60.62
45.30

Bilanz Arten und Lebensgemeinschaften - 2.695
(neg. Betrag entspricht Wertpunktedefizit)

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen
wird der Eingriff rechnerisch zu
87% kompensiert.

Zur Vollkompensation des Eingriffes sind
externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (siehe Text).

Eingriffe durch Versiegelung des Bodens

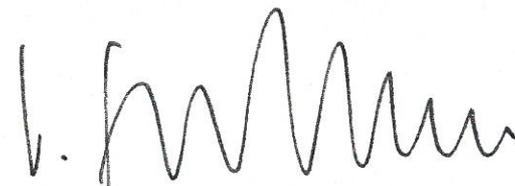
Bilanz versiegelte Fläche -255 qm
demgegenüber stehen Verbesserungen der
Bodenfunktionen auf einer Fläche von 445 qm
Flächenbilanz 190 qm

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist
innerhalb des Plangebietes ausgeglichen

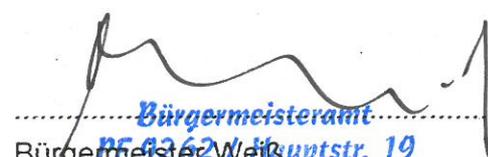
Überkompensation

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn, den 18.09.02

Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn am 18.09.02



Dipl.-Ing. Fakler
Architekturbüro Fakler-Binder



Bürgermeisteramt
Bürgermeister Weiss Hauptstr. 19
88076/88079 Kressbronn a. B.
Tel.: 07543/9662-33
Fax: 07543/9662-26

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV vom 18.12.1980

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 1(1) BauGB

GR 170 GRUNDFLÄCHE MAX. (Z.B. 170qm)

BAUWEISE / BAUGRENZE § 1(2) BauGB

BAUGRENZE

MUR EINZELHAUSEN ZULASSIG

GRÜNFLÄCHEN § 1(1) 15 BauGB

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE, UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 1(2) 25 BauGB

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT MASSNAHMEN SIEHE TEXT

BAUM ERHALT

BAUM PFLANZGEBIET SIEHE ARTENLISTE

SONSTIGE PLANZEICHEN

HAUPTSTRICHTUNG

GRANDE DES RAUMLICHEN GELÄNDEBEREICHES

HINWEISE

GEBÄUDE PLANUNGSVORSCHLAG

RETENTIONSBLÖCKE PLANUNGSVORSCHLAG

FLURSTÜCKNUMMERN

GEBÄUDE UND HAUSNUMMERN BESTAND

GRUNDSTÜCKSGRENZEN BESTAND

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | 8 |

DIE NUTZUNGSZEICHEN ENTHALT PLANUNGSZEICHEN FÜR SETZUNGEN GEM. § 1 BAUGB UND ORTSLICHE BAUVORSCHRIFTEN SIK § 74 LHO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- MAX. HOHE DER VOLLESTRECKE
- GRUNDFLÄCHE
- BODENFLÄCHE
- BAUWEISE / BAUGRENZE (3. DRITTEIL BAUVORSCHRIFTEN) BEZÜGLICH P-FÄHIGKEIT P-FLÄCHEN
- BAUWEISE
- MAX. BAUHÖHE (M) MAX. FREIHOHE (M)
- MAX. ANZAHL DER WOHNHEIMEN (1 = 30 M² WOHNFÄHIGKEIT)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Ortsliche Mitbestimmung

BORGHEBELUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsliche Mitbestimmung

SATZUNGSBESCHLÜSSE gem. § 10 BauGB (L) § 4 GG

Erreichte am: 20.9.02

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des oberschriebenen Teils, sowie die inhaltlichen Festsetzungen in der Fassung vom 17.9.02 die Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit der hierzu ergriffenen Bestätigung der Gemeindebeschlüsse übereinstimmt.

Erreichte am: 26.8.03

BRÄUFTRETTUNG gem. § 10 Abs. 3 BauGB

durch Mitbestimmung

Erreichte am: 5.3.03

ANZEIGE gem. § 4 Abs. 3 GG

Erreichte am: 20.10.03

DECKSTENMÄSSIGKEITEN
Die Übereinstimmung dieser Fertigung mit der Originalfertigung des oberschriebenen Teils des Mitbestimmungsverfahrens wird bestätigt.

Erreichte am: _____

17.07.02

12.8.-11.9.02

12.8.-11.9.02

18.09.02

(Bürgermeister)

28.02.03

28.02.03

(Bürgermeister)

20.10.03

(Bürgermeister)

(Bürgermeister)

Ordnung
Plan

SATZUNG ZUR ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS "RETTERSCHEN FLSTK 5588 + 5589/1"

GEMEINDE KRESSBRONN

M 1:500

| | |
|---|--|
| <p>FAKLER - BINDER Dipl.-Ing. (TU) Praxis Architekten + Stadtplaner Bodenstrasse 14 Telefon 07943/98070 Fax 980720 88079 KRESSBRONN AM BOGENSEE</p> | <p>Bm. <i>[Signature]</i></p> |
| LAGEPLAN | PLAN-NR. 21 Fol.-Nr. 01.01.7 |