

**Textteil zu 4. Teiländerung  
Bebauungsplan „Schlupfenbuch“ (nicht rechtskräftig!)**

**STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN**

---

**Betr.: Bebauungsplan „Schlupfenbuch“**

**Hier : Bebauung Restfläche zwischen Pfänderstrasse und B31-alt**

**1.- Betrachtungen zur Siedlungsdichte**

Der genehmigte Bebauungsplan sieht für diese Restfläche eine Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäuser vor in folgender Zusammensetzung:

Flst.Nr.	Art des Gebäudes	Zahl der WE	AWH	FH
- Flst.Nr. 6375 (Kees)	Geschossbau III+DG	max. 25 Wohneinheiten	9,25 m	14,25 m
- Flst.Nr. 6378 (Gde.)	Geschossbau II+DG	max. 19 Wohneinheiten	6,50 m	11,50 m
- Flst.Nr. 6395 (Gde.)	Geschossbau II+DG	max. 16 Wohneinheiten	6,50 m	11,50 m
- Flst.Nr. 6362 (?)	Geschossbau II+DG	max. 10 Wohneinheiten	6,50 m	11,50 m
insgesamt		max. 70 Wohneinheiten		

Eine Nutzungsänderung auf Flst.Nr. 6375 (Kees) hinsichtlich der Gebäudeform als Einfamilien- bzw. Doppelhäuser auf max. 6 Wohneinheiten, bedeutet eine Reduzierung (27 %) der noch möglichen Ausnutzung des Geländes auf max. 51 Wohneinheiten.

Die fortschreitende Reduzierung der Restbebauung in Richtung Einfamilienhausbebauung ist hinsichtlich der bundesweit geforderten Verdichtung bzw. höheren Ausnutzung von Grundstücken nicht erstrebenswert. Diese Forderung muß jedoch im ländlichen Raum relativiert werden, indem traditionelle landschaftstypische Siedlungsformen berücksichtigt werden müssen. Andererseits muß auch gesehen werden, daß die Einzelhausbebauung immer noch die angestrebte optimale Bauform ist. Dies belegen sicherlich auch die augenblicklich überwiegenden Nachfragen.

Die Vergangenheit hat jedoch aber auch gezeigt, daß je nach wirtschaftlicher Situation, diese optimale Bauform nicht mehr jederzeit für eine große Zahl von Bauwilligen umsetzbar ist. Dann ist der Geschosbau in Form eines Mehrfamiliengebäudes in kleineren Wohneinheiten wieder sehr gefragt. Da nun die Gemeinde Eigentümer der beiden restlichen Flurstücke Nr. 6378 und 6395 ist, sollten wenigstens diese Flächen noch solange dem Geschosbau vorbehalten bleiben, solange dies vertretbar ist. Genauso erstrebenswert wäre dies für das Flurstück Nr. 6362 südöstlich der Pfänderstraße.

Diese Überlegungen betreffen ausschließlich Gesichtspunkte einer flächenschonenden Bebauung unter hoher Ausnutzung der Grundstücke. Eine städtebauliche Betrachtung hierzu folgt.

## 2.- Städtebauliche Beurteilung

Der ursprüngliche städtebauliche Gedanke der Entwurfsplanung in den Jahren 1995 –1997 war, der gemischten Nachfrage an Einzel- und Geschößbebauung in einem gestreuten Angebot gerecht zu werden. Aus diesem Grund sah der Entwurf südlich der Pfänderstrasse eine niederere Einzelhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung vor. Im nördlich Teil sollten die Geschößbauten entstehen mit einer Geschößigkeit von überwiegend II+DG, sowie einem markanteren Gebäude auf Flurstück Nr. 6375 (Kees) von III+DG als Signal einer städtebaulichen Mitte.

Zwischenzeitlich wurden jedoch nördlich der Pfänderstraße vom Säntisweg her zwei Teiländerung vorgenommen, die als Einfamilienhausbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) den Geschößbau verdrängten. Obwohl das Erscheinungsbild nun ein ganz anderes geworden ist, kann man nicht sagen, daß dies nun hinsichtlich des ursprünglichen städtebaulichen Gedankens sich negativ entwickelt habe. Wesentlicher Anteil am Stadtbild hat die Art der Erschließungsform, das heißt die Art des Wegesystems. Dieses ist bei allen bislang vorgenommenen Teiländerungen erhalten geblieben und prägt nach wie vor noch den dörflich kleinstädtischen Charakter des Wohngebiets.

Wenn nun auf dem Flurstück Nr. 6375 (Kees) eine weitere Teiländerung in Form von Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen werden soll, so ist das städtebaulich durchaus vertretbar. Wenn diese Einzelhausbebauung realisiert werden soll, gruppiert sich um den Geschößbau auf Flurstück Nr. 6379 ( Mehrfamilienhaus) allgemein eine niederere, jedoch in deren Grundflächenbeanspruchung dichtere Bauform, die für sich gesehen jedoch wieder als einheitlich Siedlungsstruktur in Erscheinung tritt. Nun übernimmt das vorhandene Mehrfamilienhaus am Dorfanger die städtebauliche Mitte, was dem Gesamteindruck nicht unpassend ist.

Die städtebauliche Gestalt ist durch diesen Wandel nicht gestört, auch dann nicht, wenn die Gemeinde auf ihren Grundstücken die geplante Geschößbauweise beibehält, da diese die nördliche Begrenzung des Wohnquartiers gegenüber der B31-alt bildet. Diese höhere Bauweise findet bereits ihre Fortführung in Richtung Autohaus Tannert durch das dort zwischenzeitlich erstellte höhere Gebäude. Eine weitere Mischung von Einzel- und Geschößbauweise auf den Grundstücken der Gemeinde sollte jedoch nicht in Erwägung gezogen werden. Hier gilt dann entweder alles Einzelhaus oder alles Geschößbau.

Die unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude durch diese Änderungen in der Bauweise ist nicht von großer Bedeutung, da es sich lediglich beim Steildach im Firstbereich um ca. 1,75 m auswirkt und optisch nicht den gesamten Baukörper betrifft.

Der Unterschied liegt vielmehr in der Erscheinung des Wohnumfelds und zwar dergestalt, daß die Freiflächen (Grünanlagen) der im Bebauungsplan geplanten Geschößbauweise mit Tiefgaragen wesentlich großzügiger in Erscheinung tritt, als im verdichteten Einfamilienhausbau. Das läßt sich bereits in den bebauten westlich hiervon liegenden Teiländerungsgebieten feststellen.

### 3. Höhenlage der Gebäude

Die vorhandenen Erschließungsstraßen- und -wege sind in deren Höhenlage richtig angelegt. Die Stichstraße von der Pfänderstraße nach Norden abbiegend, und der Hirschbergweg nehmen die Höhen der anschließenden Bereiche richtig auf, wie z.B. der Anschluß an die B31-alt oder das Friedhofareal. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind selbstverständlich jeweils so zu wählen, daß diese in Bezug auf deren Erschließungsstraße in Höhe Gebäudemitte ca. 30 cm höher liegen. Man darf sich von dem Eindruck des augenblicklich tiefer liegenden Wiesengeländes nicht täuschen lassen. Dies ist das Ursprungsniveau und wurde bei der Herstellung der Straßenkörpers noch nicht angepaßt, da dies später mit dem eigenen Aushub zu geschehen hat. Eine Vorwegnahme hätte teures Auffüllmaterial gekostet und dem Gedanken widersprochen, die Höhenlage der zu planenden Gebäude so anzulegen, daß möglichst wenig Aushub abtransportiert werden muß (eine Forderung des Umweltschutzes).

### 4. Schlußbetrachtung

Der Umwidmung des Flurstücks Nr. 6375 (Kees) gemäß dem Vorschlag des 4. Teiländerungsentwurfs Nr. 3.2 vom 15.12.2005 unseres Büros ist aus städtebaulichen Gründen nichts entgegen zu halten, da diese eine in sich geschlossene Baugruppe darstellt. Um eine gestalterische gute Einbindung in den vorhandenen Gesamtkontext zu gewährleisten, sollten jedoch für diese Baugruppe einige gemeinsame Merkmale festgesetzt werden:

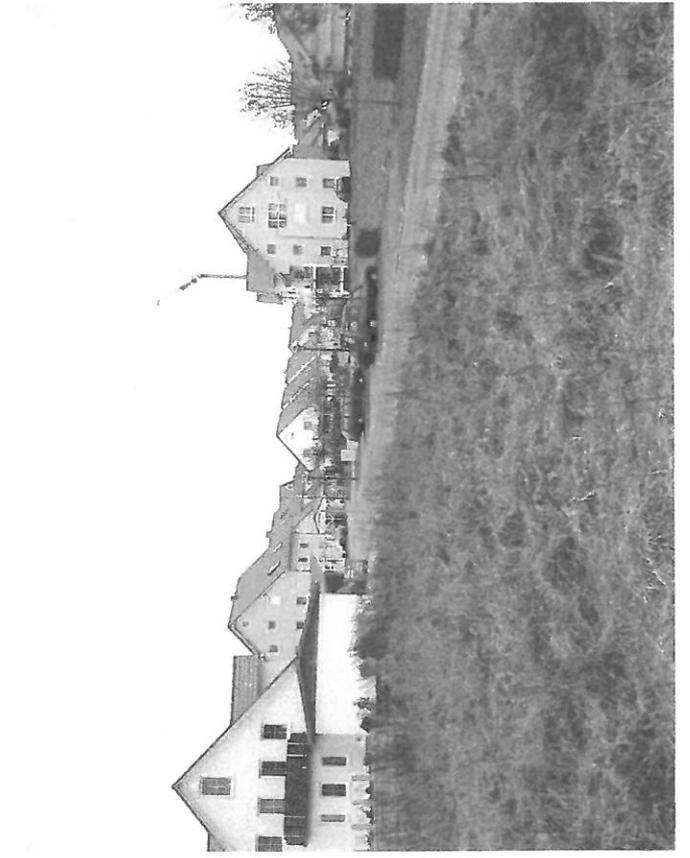
- Firstrichtung einheitlich
- Traufhöhen 4.75 m und Firsthöhen 9.75 m einheitlich, jeweils bezogen auf den Erschließungsbereich in Gebäudemitte.

**Achtung** bei der Höhenlage der Privatstraße (gr-fr-lr). Diese ist an ihrem **nördlichen** Ende so anzunehmen, daß diese zwischen der Höhenlage Stichstraße westlich und dem Hirschbergweg zu liegen kommt. D.h. das Flurstück ist von der Pfänderstraße an nach Norden hin entsprechend steigend anzunehmen.

- Im übrigen gelten die Festsetzungen der 3. Teiländerung mit den Verweisen auf den Urtext.

Kressbronn 15.12.2005

.....  
Dipl.-Ing.(TU) Roland Fakler



*Entwurf*

# **Bebauungsplan "Schlupfenbuch" 4. Teiländerung**

*= Planung!*

## **Gemeinde Kressbronn**

M1:500 (im Original)

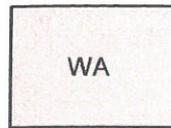


Fakler - Binder Dipl.Ing (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL Bodanstr. 14 Tel.07543/96070 Fax 960720 88079 Kressbronn am Bodensee	15.12.2005
Lageplan	Plan.Nr.: <b>3.2</b> Proj.Nr.: 05.06.7

# Verfahrensvermerke

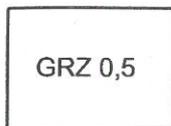
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

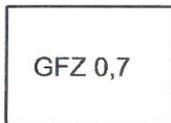


Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



max. Grundflächenzahl z.B. 0,5

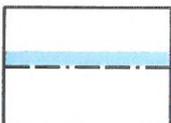


max. Geschossflächenzahl z.B. 0,7

Bauweise, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



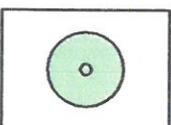
Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



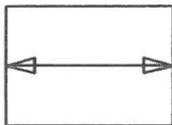
Öffentliche Parkfläche

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB



Anpflanzen von Bäumen

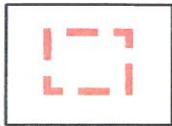
## Sonstige Planzeichen



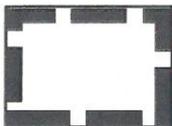
Hauptfstrichtung



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

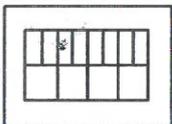


Flächen für Nebenanlagen  
Ga=Garagen

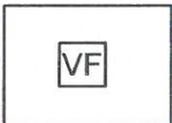


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

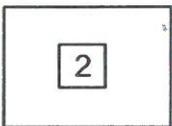
## Hinweise



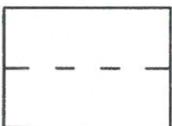
Vorschlag Planungsgebäude



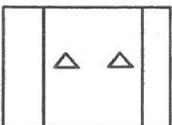
Vorschlag Versickerungsfläche



Ordnungszahl



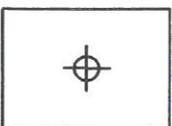
Vorschlag Grundstücksgrenze



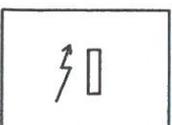
Hofzufahrt



Flurstücksnummr Bestand



Straßenlaterne Bestand



Energieversorgung Bestand

1

Hinweisnummer zur Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	8

Die Nutzungsschablone enthält  
Planungsrechtliche Festsetzungen  
gem. § 9 BauGB und örtliche  
Bauvorschriften gem. § 74 LBO

- 1 Art der Baulichen Nutzung
- 2 max. Anzahl der Vollgeschosse
- 3 max. Grundflächenzahl
- 4 max. Geschossflächenzahl
- 5 Dachform/Dachneigung (s. Örtliche Bauvorschriften)  
SD=Satteldach FD=Flachdach
- 6 Bauweise
- 7 max. Wandhöhe (AWH)
- 8 max. Firsthöhe (FH) über AWH

