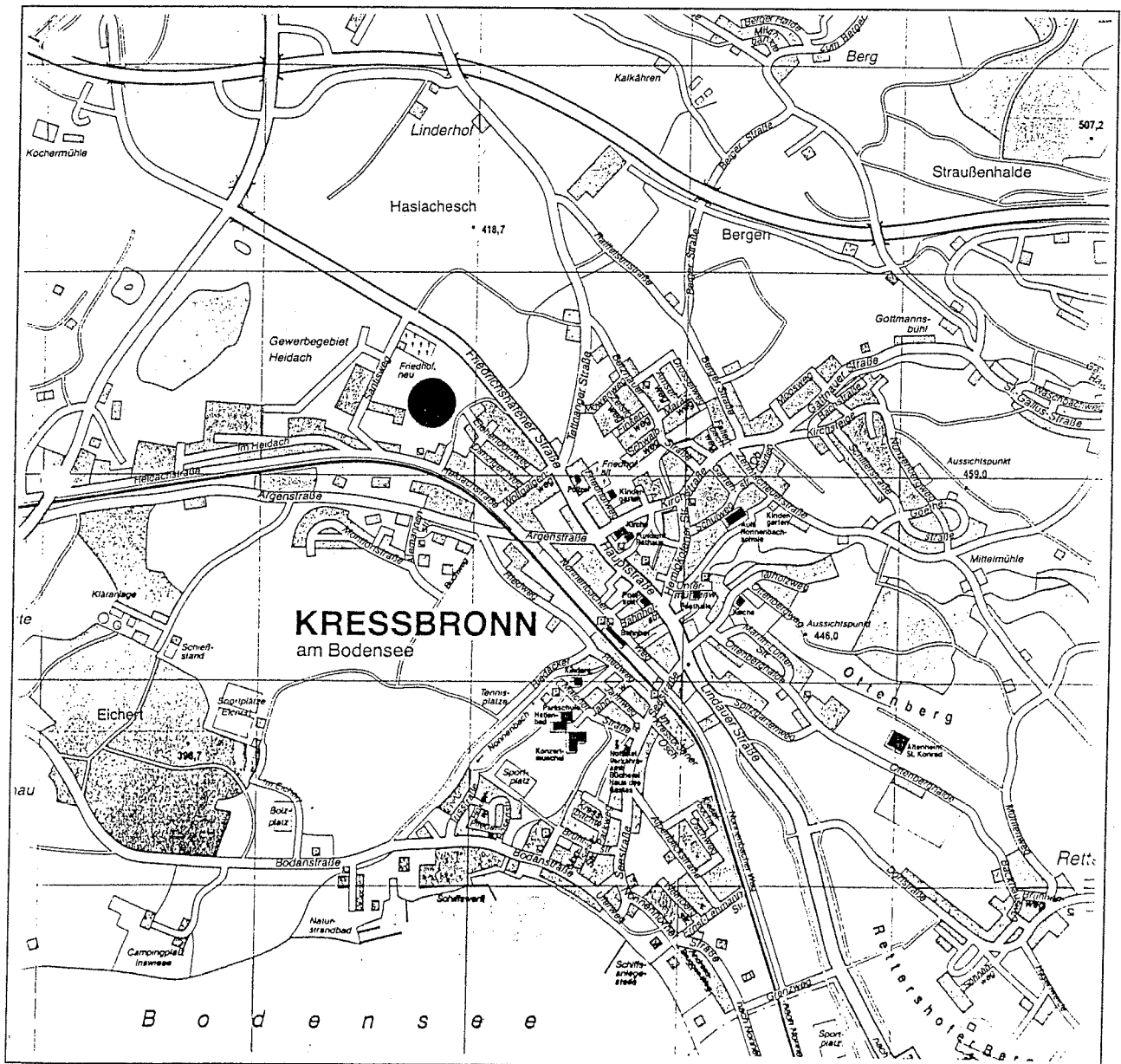


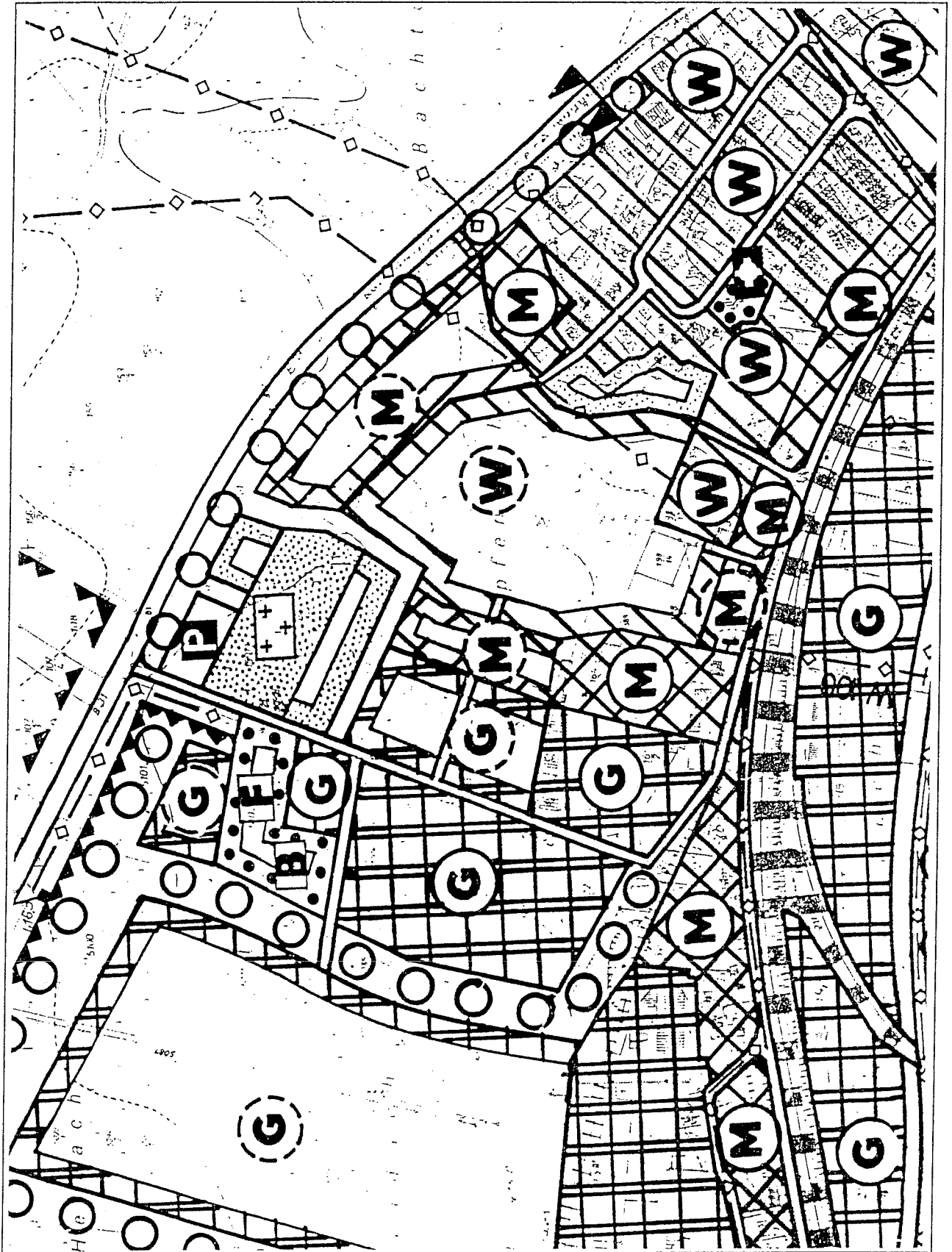
GDE. KRESSBRONN BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN "SCHLUPFENBUCH"



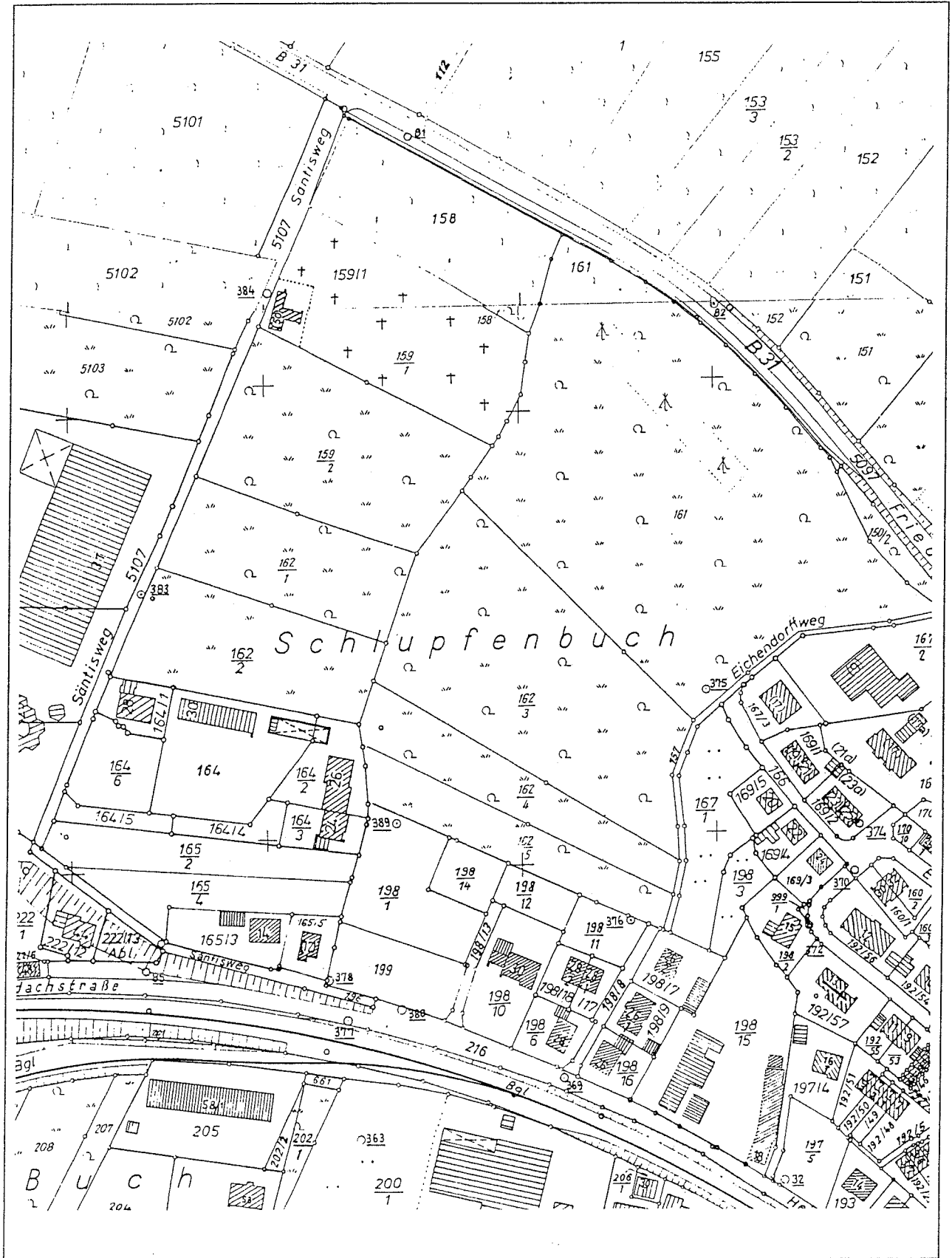
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



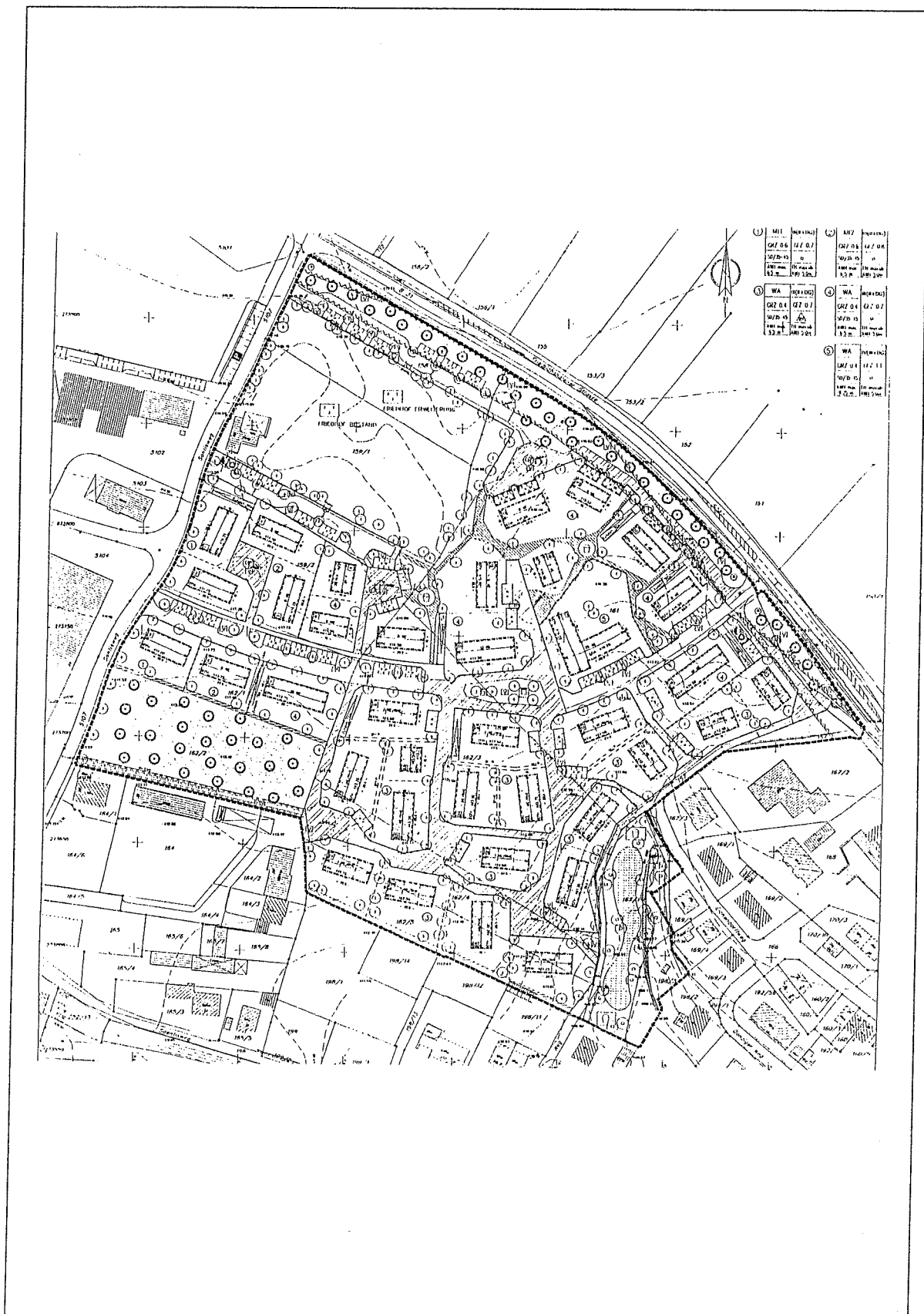
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Auszug aus der Flurkarte M 1: 2.500



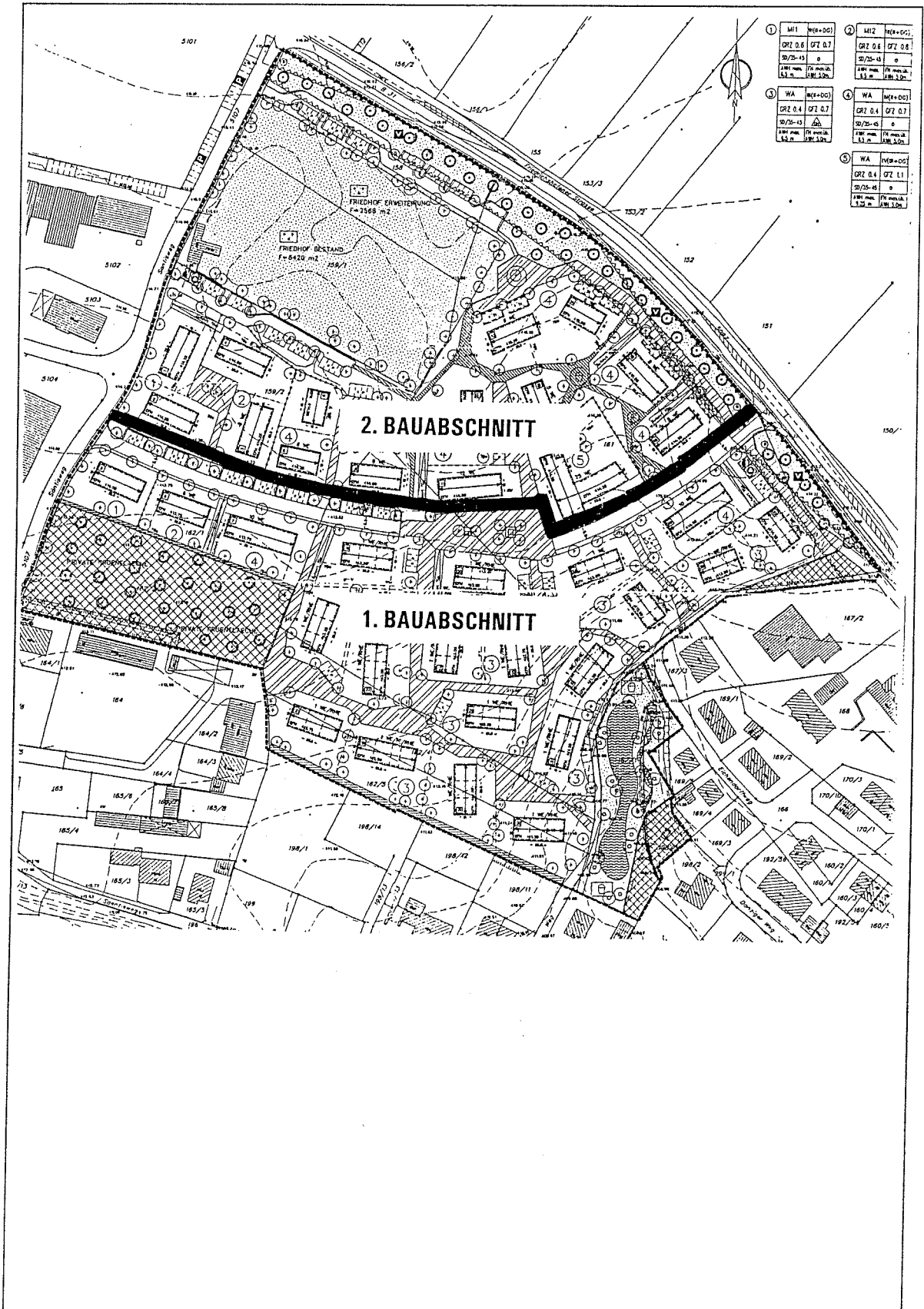
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Unmasstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplans "SCHLUPFENBUCH"



ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Aufteilung in einzelne Bauabschnitte



BEBAUUNGSPLAN "SCHLUPFENBUCH"

GEMEINDE KRESSBRONN / BODENSEEKRIS

B E G R Ü N D U N G

als Beifügung zum Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB.

1. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet umfaßt die folgenden Flurstücke:

Flst. 150/2, Teilfläche aus 157, 158, 159/1, 159/2, 161, 162/1, 162/2, 162/3, 162/4, 162/5, 167/1, 198/3.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Baugebiet "Schlupfenbuch" ist gemäß der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine der letzten verfügbaren Entwicklungsflächen für die mittelfristige Wohnbaunachfrage der Gemeinde. Die bislang innerorts verfügbaren Baulücken und die bereits erschlossenen Baugebiete sind zwischenzeitlich bebaut. Da darüberhinaus augenblicklich keine weiteren Baugebiete im Flächennutzungsplan enthalten sind, ist hier eine konzentrierte und sparsame Bauweise erforderlich.

Grundsätzliche Diskussionen und planerische Überlegungen gehen für das Baugebiet bereits bis in die 80iger Jahre zurück (1. Aufstellungsbeschluß 1981).

Nach einer entsprechenden Einigung zur Umlegung mit den Eigentümern ist die Gemeinde nun bestrebt, im Rahmen der Eigenentwicklung zur Deckung des Wohnraumbedarfs der nächsten 5 - 10 Jahre die anstehende Nachfrage mit einem 1. Bauabschnitt zu befriedigen.

Die Gemeinde beabsichtigt zur Steuerung des Bevölkerungszuwachses, insbesondere in Hinblick auf die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde, das Gebiet in 2 Bauabschnitte aufzuteilen. Die Überplanung dieses ca. 6 ha großen Gebiets bedarf für die Umsetzung und zeitliche Steuerung eines qualifizierten Bebauungsplans.

Das Plangebiet liegt an einer städtebaulich empfindsamen Ortsrandlage und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhof. Um aus diesem Grunde den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes gerecht zu werden, ist die Erstellung eines begleitenden Grünordnungsplans gemäß § 9 (1) NatSchG erforderlich.

3. EINFÜGUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (Planstand der Fortschreibung in der genehmigten Fassung vom 19.06.1996) gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt worden. In Abweichung zum Flächennutzungsplan wurde eine andere Gliederungsart der baulichen Nutzung aus Rücksicht auf die vorhandene Umgebungsbebauung und der sich zwischenzeitlich geänderten städtebaulichen Situation (Abstufung der B31 und Änderung der Nutzungsart in ein "Gewerbegebiet GE" westlich des Sántiswegs im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Heidach") vorgenommen.

4. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Um die vorgenannten öffentlichen und privaten Interessen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, bedarf es der Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Hierbei wurden insbesondere die folgenden Belange berücksichtigt :

- Bereitstellung von dringend erforderlichen Bauplätzen für Doppel- und Reihenhausbebauung im Bereich südlich der Haupterschließungsachse.
- Bereitstellung von Wohnraum für sozial schwache Bevölkerungsschichten und Schaffung von Wohnungen mit familiengerechten Wohnungszuschnitten im Bereich nördlich der Haupterschließungsachse.
- Die behutsame Integration des Baugebiets in die vorhandene Landschaft durch Eingrünung der Besiedlungsränder, durch Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen und durch Gestaltung der Fassaden etc.
- Schonender Umgang mit dem vorhandenen Naturhaushalt insbesondere mit den Grundwasserverhältnissen durch Minimierung von versiegelten Oberflächenzonen, Anlegen von Versickerungsmulden und Möglichkeiten des Wasserrückhaltes und somit Entlastung der Kläranlage.
- Ausgleich der Inanspruch genommenen ökologischen Flächen.
- Die privaten Interessen der Eigentümer der Flurstücke Nr. 162/2 und 198/3, nämlich deren Grundstücke nicht zu überbauen, sondern als private Grünflächen zu belassen.

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange gegenüber privater Interessen im Sinne des § 1 (6) BauGB sind die Belange der Gemeinde sowohl in einer Bürgerversammlung als auch in verschiedenen vorgezogenen Anhörungen der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange öffentlich erörtert worden.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

5.1 Nutzung

Das Baugebiet ist gemäß der vorhandenen Umgebungsbebauung in 2 Bereiche unterschiedlicher Nutzung gegliedert. Entlang des Sántiswegs mit einem gegliederten Mischgebiet, anschließend daran mit einem Allgemeinen Wohngebiet.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine zentrale Erschließungsachse in Ost-West-

Richtung. Diese ist an die B31-alt (künftig abgestuft als Kreisstraße) und an den Sämtisweg angeschlossen. Die Anschlüsse sind verkehrstechnisch optimal gelegen. Von dieser Haupterschließungsachse aus werden die nördlich und südlich angrenzenden Wohnquartiere über verkehrsberuhigte Wohnwege erschlossen. Im Plangebiet ist ein ergänzendes Fußwegsystem mit Anbindung an das Wegenetz in Richtung Ortsmitte, zur öffentlichen Grünanlage am Teich und zum Friedhof vorgesehen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über das öffentliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Ergänzend ist die Ableitung der Dachflächenwasser und der unbelasteten Hofflächenwasser teilweise in offene, versickerungsfähige Mulden vorgesehen, die ihrerseits mit einem Überlauf in den südöstlich angelegten Teich mit der Funktion eines Regenrückhaltebeckens entwässern. Die Ableitung der Oberflächenwasser in den abgewandten nördlich liegenden Bereichen soll über eine dezentrale Rückhaltung auf den privaten Grundstücken einem Kanalsystem zugeführt werden mit Einleitung in das Regenrückhaltebecken. Das Regenrückhaltebecken erhält einen Notüberlauf in den Vorfluter und zusätzlich in den öffentlichen Mischwasserkanal.

5.4 Bebauungskonzept

Der Bebauungsentwurf sieht nördlich der Haupterschließungsachse überwiegend Geschößwohnungsbau vor in einer 2-geschossigen Bauweise mit einem als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß. Zur Akzentuierung einer städtebaulichen Mitte ist an einem kleinen den Straßenraum sich öffnenden Platz ein 3-geschossiges Gebäude ausgewiesen. Der Geschößbau sollte eine Vielzahl an unterschiedlichen Wohnungstypen für die Eigentumsbildung anbieten, ebenso eine Möglichkeit für den sozial geförderten Wohnungsbau. An Wohnungstypen sind verschieden große Wohnungen denkbar, von 1-Zimmer-Apartements für Alleinstehende bis zur 3- und 4-Zimmer-Wohnung. Für größeren Wohnbedarf ist auch der Maisonette-Typ über 2 Geschosse anzustreben. Südlich der Erschließungsstraße sind Einfamilienhäuser ausgewiesen in Form von Doppelhäuser oder Hausgruppen. Um dieses vielfältige Wohnungsangebot sicherzustellen, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

Auf Grund der hohen Verdichtung wird das Unterbringen der erforderlichen Stellplätze zusehens zum städtebaulichen Problem. Aus diesem Grund ist überwiegend eine Parkierung in Tiefgaragen vorgesehen.

Für die Deckung des Bedarfs an Kindergartenplätzen erwirbt die Gemeinde vorsorglich (alternativ zu einer Reihenhausbebauung) ein Grundstück neben der öffentlichen Grünanlage mit der Ordnungszahl "32".

Der städtebaulichen Entwurf ist das Ergebnis folgender planerischer Überlegungen:

- "Der Erschließungsaufwand ist so gering wie nur möglich zu halten". Aus diesem Grund ergab sich eine einzige Erschließungsachse mit Anbindung an die Hauptzubringer "Sämtisweg" und "B31-alt".
- "Das Wohngebiet ist in überschaubare und somit gut orientierbare Baugruppen zu gliedern". Nachbarschaftliche Beziehungen können so besser entstehen. Eine Identifikation und somit

eine Vertrautheit mit einem Quartier ist eher möglich.

- "Der Straßenraum der Haupterschließungsachse soll eine räumlich gefasste Kontur durch entsprechende Anordnung der angrenzenden Gebäude erhalten". Die dichte Stellung der Gebäude am Straßenraum, die überwiegend traufständige Anordnung und die Geschlossenheit erzeugen diesen Eindruck.
- "Im Bereich der südlichen Reihenhausbebauung sollen platzartige Erweiterungen der Wohnwege Spielmöglichkeiten der Kinder anbieten". Aus diesem Grund ist in diesen Quartieren kein eigener Kinderspielplatz ausgewiesen, sondern die Flächen sind als verkehrsberuhigte Wohnwege festgesetzt.
- "Das Gebiet ist mit einem engen Netz von Fusswegverbindungen auszustatten und optimal an das Wegenetz zur Ortsmitte anzuschließen". Anbindungen werden somit geschaffen an den Eichendorffweg, an die Heidachstraße und an den Fußweg entlang der B31-alt. Desweiteren werden in das Wegenetz der Friedhof und die öffentliche Grünanlage am Teich eingebunden.

5.5 Freiflächenkonzept

Zur Bewertung und Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen Situation ist durch das Büro Dipl.-Ing. Thomas CLASS Landschaftsarchitekt/Uhingen, ein grünordnungsplanerischer Entwurf erarbeitet worden, dessen wesentliche Bestandteile nach Abwägung durch den Gemeinderat in den vorliegenden Bebauungsplan soweit als möglich übernommen wurden.

5.6 Rechtliche Grundlage

Entsprechend der aktuellen Rechtslage gemäß § 8a BNatSchG und § 9, 10 NatSchG von Baden-Württemberg ist, soweit Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, über die naturschutzrechtlichen Belange direkt im Bauleitplanverfahren nach Maßgabe § 8 (2) Satz 1, § 8 (9) BNatSchG und entsprechender Vorschriften des BauGB und des Maßnahmengesetzes zum BauGB zu entscheiden.

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen (§ 8 BNatSchG).

Eine Eingriffsbeurteilung mit Erarbeitung eines Ausgleichskonzeptes umfaßt im Sinne § 8 Abs. 2 BNatSchG Untersuchungen mit entsprechenden Aussagen und Festsetzungen zu Vermeidbarkeit, Minimierbarkeit, Ausgleich und Ersatzleistungen. Nachdem der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht im Plangebiet selbst kompensiert werden kann, wird die Gemeinde anderweitige Flächen im Gemeindegebiet als Ersatzflächen bereitstellen.

Der Nachweis dieser Flächen liegt dem Textteil zum Bebauungsplan als eigene Anlage bei.

5.7 Grünordnerisches Maßnahmenkonzept

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes sollen nach folgendem Leitbild Maßnahmen getroffen werden zur landschaftstypischen Einbindung des Baugebiets in seine Umgebung :

- Pflanzung von Obsthochstämmen entlang der B31-alt zur Betonung des landschaftstypischen Streuobstgürtels und Abgrenzung zur geplanten Bebauung im Bereich der Ortseinfahrt.
- Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen und Wege.

- Pflanzung von auetypischen Bäumen im Uferbereich des Teichs und Anlegung eines Regenrückhaltebeckens.
- Sammlung des Oberflächenwassers in Regenwassermulden im südlichen und gegebenenfalls auch im östlichen Bereich und Einleitung in einen nach ökologischen Gesichtspunkten gestalteten Teich.
- Gestaltung von Garagenzufahrten und Stellplätzen mit offenporigen Belägen.
- Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünflächen in naturnaher Weise.
- Pflanzung standortgerechter Gehölze in Privatgärten.

6. BESONDERE STÄDTEBAULICHE BELANGE

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 1.1 und 1.2 getroffenen Ausschlüsse bestimmter Arten von Nutzungen und Ausnahmen sind damit begründet, daß es städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, diese hiervon betroffenen Nutzungen in hierfür eigens vorgesehene geordnete Bereiche im Gemeindegebiet anzusiedeln, wie z.B. im westlich anschließenden Gewerbegebiet oder im inneren Ortsbereich.

Der in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Pkt. 1.2 festgesetzte Ausschluß von Vergnügungsstätten wird aus städtebaulichen Gründen damit gerechtfertigt, daß die Gemeinde in diesem Gebiet, benachbart zum Friedhof und zur angrenzenden Mischgebietsbebauung einen qualitativ hochwertigen Gewerbestandort sichern möchte, der insbesondere die örtlichen mittelständischen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe anspricht. Mit der uneingeschränkten Zulassung von Vergnügungsstätten besteht die Befürchtung, daß dadurch das von der Gemeinde angestrebte Niveau absinken und einer solchen Zielsetzung widerlaufen könnte.

Um eine familiengerechte Wohnungsstruktur sicherzustellen, ist aus städtebaulichen Gründen die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen begründet. Die Gemeinde liegt in einem sehr begehrten Fremdenverkehrsgebiet mit einer großen Nachfrage an Zweitwohnungen. Die Vergangenheit hat gezeigt, daß die zunehmende Zahl an Zweitwohnungen die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die soziale Struktur der Bevölkerung nachteilig beeinflusst.

Die beim Maß der baulichen Nutzung zulässige Überschreitung auf 75 vom Hundert der zulässigen Grundfläche durch die in Satz 1 des § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen ist damit begründet, daß bei der Erstellung von Tiefgaragen die Qualität des Wohnumfeldes städtebaulich erhöht wird. Somit ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl gerechtfertigt.

Eine Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl bei den Mittelhaustypen der Reihenhäuser ist damit begründet, daß die Grundstücksfläche im allgemeinen so klein ist, daß die nach § 17 (2) BauNVO festgesetzten Obergrenzen nicht eingehalten werden können. Eine Bebauung in Anpassung an die angrenzende Nachbarbebauung wäre somit nicht möglich. Eine zulässige Überschreitung ist daher aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

7. ATTLASTEN

Aus der Sicht der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, daß im Plangebiet Altlasten vorhanden sind.

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans ist eine gestzliche Umlegungen gemäß §§ 45 ff BauGB erforderlich.

9. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Straßenbau asphaltiert	ca. 6.000 m ²	ca. 180.- DM	1.080.000 DM
Wegebau wassergebunden	ca. 6.000 m ²	ca. 120.- DM	720.000 DM
Kanalisation	ca. 150 m	ca. 500.- DM	75.000 DM
Wasserversorgung	ca. 150 m	ca. 300.- DM	45.000 DM
Gasversorgung	ca. 150 m	ca. 400.- DM	60.000 DM
Straßenbeleuchtung	ca. 30 St	ca. 3.200.- DM	96.000 DM
Straßenbegleitgrün	ca. 4.000 m ²	ca. 15.- DM	60.000 DM
Öffentliche Grünflächen Teich	ca. 3.000 m ²	ca. 50.- DM	150.000 DM
Versickerungsmulden	ca. 300 m ²	ca. 200.- DM	60.000 DM
Baumpflanzungen öffentlich	ca. 150 St	ca. 200.- DM	30.000 DM
Planungs-, Vermessungs- und Verwaltungskosten			124.000 DM
Erschließungskosten insgesamt vorläufig geschätzt			2.500.000 DM

Anmerkung : In den vorgenannten Kosten sind die Kosten des Erschließungsträgers nicht enthalten.

Die Finanzierung der anteiligen Kosten für die Gemeinde wird vom Erschließungsträger übernommen.

10. FLÄCHENSTATISTIK

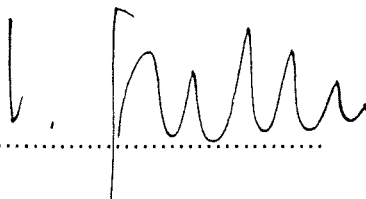
Siehe Anlage im Anhang zum Bebauungsplan

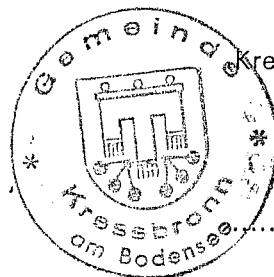
Aufgestellt vom Planfertiger:

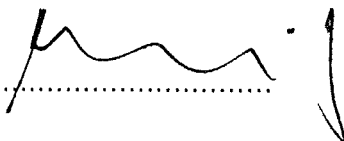
Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn am 07.05.97

Kressbronn am 27.05.97







Dipl.-Ing. Fakler
Architekturbüro Fakler-Binder

Bürgermeister Weiß
Gemeinde Kressbronn

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

als Ergänzung zum Lageplan Nr. 12 vom 07.05.1997 im Masstab 1:500

BEBAUUNGSPLAN "SCHLUPFENBUCH"

GEMEINDE KRESSBRONN AM BODENSEE / BODENSEE-KREIS

A. RECHTSGRUNDLAGE

- | | |
|---|------------------------------|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. vom 08. Dezember 1986 |
| zuletzt geändert | am 30. Juli 1996 |
| 2. Maßnahmengesetz zum Baugesetz
(BauGB - MaßnahmenG) | i.d.F. vom 28. April 1993 |
| zuletzt geändert | am 01. November 1996 |
| 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. vom 23. Januar 1990 |
| zuletzt geändert | am 22. April 1993 |
| 4. Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg | vom 08. August 1995 |
| 5. Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. vom 18. Dezember 1990 |
| 6. Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg | i.d.F. vom 03. Oktober 1983 |
| zuletzt geändert | am 20. März 1997 |

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet "WA" § 4 BauNVO

-Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 4 (3) 2-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiet "MI" § 6 BauNVO

Das Mischgebiet ist gemäß § 1 (4) 1 BauNVO in zwei Baugebietsteile "MI1" und "MI2" nach der Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert:

1.21 Mischgebiet "MI1" § 6 BauNVO

-Im Mischgebiet MI1 sind Wohngebäude gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zulässig mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

-Im Mischgebiet **MI1** sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 6 (2) 6 und 7 BauNVO nicht zulässig.

-Im Mischgebiet **MI1** sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.22 Mischgebiet "MI2" § 6 BauNVO

-Im Mischgebiet **MI2** sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 6 (2) 4, 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.

-Im Mischgebiet **MI2** sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen durch die Firsthöhe "FH" und die Außenwandhöhe "AWH".

Alle größtmäßigen Angaben sind Höchstwerte.

Anmerkung: Es wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, daß kein Anspruch auf Ausnutzung aller genannter Grenzwerte besteht. Der zuerst erreichte Höchstwert bestimmt das Mass der baulichen Nutzung.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf im Rahmen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO überschritten werden. Bei Erstellung einer Tiefgarage darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu 75 vom Hundert überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8.

Bei Reihenhäuser ist für die Mittelhaustypen eine Überschreitung der festgesetzten Obergrenzen der Grund- und Geschoßflächenzahl als Ausnahme gemäß § 17 (2) BauNVO zugelassen, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung nach Punkt 3.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen bleibt hiervon unberührt.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

3.1. Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind je nach Eintragung im Lageplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) BauNVO aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

3.3. Ein Ueberschreiten der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) durch Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wintergärten, Teile von im Gebäude

integrierter Garagen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten kann gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden. Das Maß der Überschreitung ist begrenzt bis zu einer Tiefe von 2 m und einer Einzelbreite von höchstens 4 m. Bei aneinander angrenzenden Nebenanlagen ist untereinander ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten, sofern nicht unmittelbar in gestalt-, form- und artgleicher Bauweise aneinandergelagert werden kann.

Der Mindestabstand zwischen Garage und Straßenbegrenzung darf 5.0 m nicht unterschreiten. In begründeten Fällen kann dieser Abstand bis 2 m unterschritten werden, wenn eine funkgesteuerte Toranlage eingebaut wird.

3.4 Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich durch die Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

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

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) Satz 2 BauNVO sind unzulässig. Nebenanlagen außerhalb der im Lageplan festgesetzten Flächen sind nur für Gartenlauben, Pergolen, überdachte Freisitze, Gewächshäuser, Gartengerätehütten und Holzlager bis zu einem Volumen von 20 cbm und bis zu einer Höhe von 2.40 m, Sichtschutzwände bei Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Höhe von 2.0 m zugelassen. Die Länge der vorgenannten Nebenanlagen darf an keiner Seite 3 m überschreiten.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB

5.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür eigens ausgewiesenen Flächen zugelassen.

5.2 Im Plangebiet sind Abstellplätze für nicht zugelassene Kraftfahrzeuge, Boote aller Art, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Garagengebäuden nicht zugelassen.

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

Aus städtebaulichen Gründen ist gemäß Eintrag im Lageplan eine höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten festgesetzt.

Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist die Zahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit je Gebäude begrenzt.

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

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtfelder sind ständig von allen Sichtbehinderungen im Bereich von 0,70 - 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese bis in 2,5 m Höhe kein Sichthindernis darstellen.

8. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

8.1 Die im Lageplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind als Erschließungsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau festgesetzt (Zone 30). Die im Lageplan besonders gekennzeichneten schräg schraffierten Bereiche sind als verkehrsberuhigte öffentliche Zonen vorgesehen ohne Trennung der Verkehrsarten von Kraftfahrzeugen und Fußgänger. Die verkehrsberuhigten Bereiche gemäß Zeichen 325 StVo (Straßenverkehrsordnung) sind gemäß der entsprechenden Verwaltungsvorschrift zur StVo zu gestalten und auszubauen.

8.2 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün etc. ist nachrichtlich dargestellt und kann im Rahmen der Ausbauplanung noch Änderungen erfahren.

9. VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN § 9 (1) 13 BauGB

Sofern Lichtmaste der öffentlichen Straßenbeleuchtung, Kanäle, Kanalschächte und Schaltkästen der Energieversorgungsunternehmen nicht auf öffentlichen Grundstücksflächen untergebracht werden können, sind diese auf den angrenzenden privaten Grundstücken unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze zu dulden. Eine Entschädigungspflicht besteht hierfür nicht.

10. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG § 9 (1) 14 BauGB UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 (1) 16 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Flächen dienen der Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser von Dächern und unbefestigten Hof- und Grünflächen.

Entwässerungsmulden auf privaten Grundstücksflächen können entsprechend der baulichen bzw. betrieblichen Situation in ihrer Lage auf dem Grundstück angepasst werden, sofern die Größe der Versickerungsfläche unverändert erhalten bleibt. Die auf den privaten Flächen festgesetzten Entwässerungsmulden sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer funktionsfähig zu unterhalten. Für den Angrenzer oder einen Oberlieger besteht das Recht der Einleitung vorgenannter Niederschlagswasser.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB

Die Massnahmen stehen auch in Verbindung mit dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB und den Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB.

MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DES EINGRIFFS

11.1 Private Grünflächen mit besonderen grünordnerischen Festsetzungen zur Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild:

- Die Vorgärten sind so offen zu gestalten, daß sie nicht abschirmend wirken. Es sind nur Pflanzen der beiliegenden Pflanzliste zugelassen. Nadelgehölze wie z.B. Thuja sind als Einfriedigung nicht zugelassen.
- Bei Hecken an den Grundstücksgrenzen dürfen max. 30% der Grundstückslinie bepflanzt werden. Ein Riegeleffekt ist zu vermeiden und nicht zugelassen.
Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße und zu öffentlichen Wege sind nur einheimische Strauch- und Baumarten gemäß beigefügter Pflanzliste zugelassen.
- Einfriedungen (Zäune aller Art) entlang öffentlichen Straßen und Wege sind 1,50 m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen; davor sind Strauch- und Staudenpflanzungen gemäß beigefügter Pflanzliste in lockerer Form anzulegen.

11.2 Grundstückszufahrten, Hofflächen

Sämtliche Hof- und Garagenzufahrten einschließlich der Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

11.3 Die im Lageplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen einschließlich des Verkehrsgrüns sind in naturnaher Weise mit Rasen, Wiesenflächen und Sträucher aus der beigefügten Pflanzlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Friedhofsbereich ist hiervon ausgenommen.

11.4 Die im Lageplan ausgewiesene private Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 162/2 ist als Streuobstwiese anzulegen und mit Obsthochstämmen der beigefügten Pflanzenliste Nr.1 zu bepflanzen. Das Düngen mit Jauche oder Klärschlamm und das Spritzen zur Schädlingsbekämpfung ist nicht zugelassen. Kranke Bäume sind zu ersetzen.

MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS

Nachdem der Ausgleich des Eingriffs nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig erfolgen kann, wird das Defizit von ca. 2.5 ha Ausgleichsfläche gemäß einer gesonderten Anlage im Gemeindegebiet nachgewiesen. Die hierfür in Betracht kommenden Flächen sind in einem öffentlich rechtlichen Vertrag als Bestandteil des Bebauungsplans zu sichern.

Weitere Massnahmen innerhalb des Plangebiets:

11.5 Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind entsprechend den Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2 zu pflanzen, zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Einzelbäumen ist ein entsprechender Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung hat bis zu der auf den Einzug folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Nadelbäume als hochwachsende Gehölze oder als Hecken sind nicht zugelassen.

11.6 Die Abstandsflächen zur B31-alt sind mit Streuobstbäumen gemäß Pflanzliste Nr.1 zu bepflanzen. Dabei ist darauf zu achten, daß keine riegelartige Abgrenzung zur freien Landschaft entsteht. Die Bäume sind in lockerer Anordnung zu setzen.

11.7 Die öffentliche Grünfläche am Teich (Regenrückhaltebecken) ist landschaftsgerecht zu gestalten und die Uferzone mit Augewachsen zu bepflanzen. In dieser Fläche sind entsprechend natürlich angelegte Spielflächen und Spielgeräte für Kleinkinder zugelassen.

11.8 Die Teichsohle und die Uferböschung sind so zu gestalten, daß der Mehrabfluß an

Niederschlagswasser zurückgehalten werden bzw. an dessen Böschung versickern kann.

11.9 Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 162/1 und 162/5 sind gemäß § 9 (1) 14 BauGB Sammelmulden für die Ableitung von Dachwasser und unbelasteter Hofflächenwasser anzulegen. Die Sammelmulden werden im Rahmen der öffentlichen Erschließung als weiche Mulden in naturnahem Ausbau hergestellt. Sie sind von den jeweiligen Eigentümern in ihrer Funktion uneingeschränkt auf Dauer zu erhalten. Sofern eine Ableitung über die festgesetzten Mulden nicht möglich ist, sind die Regenabwasser über dezentrale Versickerungsanlagen und eines Regenrückhalteschachtes auf den Einzelgrundstücken über ein eigenes Kanalsystem dem zentralen Regenrückhaltebecken (Teich) zuzuführen.

12. GEH-FAHR-UND LEITUNGSRECHT § 9 (1) 21 BauGB

Die im Plan dargestellten Flächen werden mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der betroffenen anliegenden Grundstücke bzw. des entsprechenden Versorgungsträgers belegt; die Rechte sind in Form einer Baulast zu sichern.

13. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 26 BauGB

Die Anschlußflächen der Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen anzugleichen.

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

14. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die im Lageplan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH festgesetzt. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt im Gebäude die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses. Die Höhenlage der Garagen richtet sich hiervon abweichend nach der Höhenlage der Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich.

Von den Festsetzungen der EFH kann gemäß § 31 (1) BauGB abgewichen werden, wenn die festgesetzte Höhe aufgrund des vorhandenen oder geplanten Geländes dazu führen sollte, daß der Sockel des Keller- bzw. Untergeschosses mehr als 0,75 m über die vorhandene bzw. geplante Geländeoberfläche hinausragen würde.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Baukörper

An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn diese in untergeordneter Weise zum Hauptgebäude in Erscheinung treten. Sie dürfen auf der Traufseite mit Ausnahme von Zwerchgiebel nicht über die Dachtraufe hinausragen und an der Giebelseite bis höchstens 1.0 m bis an den Ortgang reichen.

1.2 Dach

1.2.1 Dachform/Dachneigung

Die Dächer von Hauptanlagen sind mit einem beidseitig gleichgeneigten Satteldach auszuführen. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Satteldachformen, deren beide Dachflächen pulfförmig in der Höhe gegeneinander versetzt angeordnet sind, sind zugelassen, sofern der Höhenversatz nicht mehr als 1.25 m beträgt. Bei Garagen als Pultdachanbauten an das Hauptgebäude und bei Nebengebäuden beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 25 Grad.

1.2.2 Dachvorsprünge

Dachvorsprünge können als Ausnahme bis zu 1 m auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

1.2.3 Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoß zulässig als Giebel-, Dreiecks- oder Schleppegaupe und als tonnengewölbte Giebelgaupen. In der 2. Dachgeschoßebene sind nur Dachflächenfenster zugelassen.

Die Länge von Dachaufbauten darf insgesamt pro Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Es ist ein Mindestabstand erforderlich von 1.0 m untereinander, von 2.50 m vom Ortgang und 1.75 m vom First. Zwischen Dachtraufe und der unteren Dachdurchdringung der Gaube muß eine Ziegeldeckung von mindestens 1.0 m vorhanden sein.

Die Einzelbreite der Dachgaupen ist auf höchstens 2.0 m begrenzt.

Die höchst zulässige Außenwandhöhe der Dachgaube gemessen von OK Dach bis OK Dachgaube ist auf 1.50 m festgesetzt.

Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 2.5 m zulässig.

Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind zulässig, sofern diese wie Gaupen überdacht sind.

1.2.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind allgemein zugelassen. Die Fensterformate und die Anordnung haben in derselben Dachfläche einheitlich zu erfolgen.

1.2.5 Dachdeckung

Die Dächer sind einheitlich mit roten bis braunroten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Bei Giebel- und Dreiecksgauchen ist auch eine Blecheindeckung zugelassen.

1.3 Fassade

Als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holz zulässig. Imitierende Materialien sind unzulässig.

1.4 Doppelhäuser/Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Form, Materialwahl, Putzstruktur und Farbe einheitlich zu gestalten. Die Ausführung von Fenster und Aussentüren sind in Größe, Material und Farbe einschließlich der Einteilung von gegebenenfalls verwendeten Sprossenteilungen einheitlich aufeinander abgestimmt auszuführen.

1.5 Nebenanlagen

1.5.1 Die zulässigen Nebenanlagen sind in Form und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

1.5.2 Die Nebenanlagen zur Stromversorgung und die Tiefgaragenzufahrten bzw. -rampen sind in Form eines Nebengebäudes mit einem geneigten Sattel- oder Pultdach mit Ziegel- oder Blechdeckung auszubilden.

1.5.3 Die Sammelplätze der Wertstoff-Container sind 3-seitig mit einer begrünten Sichtschutzwand zu umbauen. Zugelassen sind verputztes Mauerwerk, Holz- oder Betonpalisaden bis 2 m Höhe.

2. GEBÄUDEHÖHEN § 74 (1) 1 LBO

Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Außenwandhöhe, Firsthöhe und die Dachneigung bestimmt.

Die Außenwandhöhe "AWH" ist die Höhe zwischen der Oberkante der festgelegten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe "FH" ist die Höhe zwischen der Oberkante der Außenwandhöhe "AWH" und der Oberkante Firstziegel (siehe Anlage).

Kellergeschosse dürfen mit einer Sockelhöhe von höchstens 0.75 m über die angrenzende Geländeoberfläche hinausragen.

Bei Hanglagen kann die festgesetzte Erdgeschoß-Fußbodenhöhe EFH dazu führen, daß das Kellergeschoß diese höchstzulässige Sockelhöhe überschreitet. In diesem Fall ist die Erdgeschoßdecke in abgestufter Form dem Gelände anzupassen, oder eine Ausnahme von der festgesetzten EFH zu beantragen.

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

3.1 Einfriedungen

Sofern Grundstücke eingefriedet werden sollen, sind nur offene Einzäunungen aus Spanndrähten mit Holzpfeilen oder senkrecht angeordnete Holzlattenzäune im Naturholzfarbton bis zu einer Höhe von max. 0.80 m zugelassen.

3.2 Freiflächen

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge als Grünflächen mit einheimischen Gehölzen und Stauden gemäß beigefügter Pflanzliste oder als Hausgärten anzulegen und zu unterhalten.

In den dem öffentlichen Raum zugewandten privaten Vorbereichen ist eine Auffüllung nur bis 15 cm über Straßenniveau zugelassen.

Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge:

Aneinander angrenzende Garagenvorbereiche oder Stellplätze sind einheitlich zu gestalten. Eine Abtrennung ist nicht zugelassen, weder untereinander, noch zur öffentlichen Straße. Der notwendige Hausvorbereich zwischen Garage, Stellplatz und der Erschließungsstraße darf nicht eingefriedet oder abgeschränkt werden.

Als wasserdurchlässige Beläge für Hof- und Garagenzufahrten sind nur zugelassen:

 Schotterrassen, wassergebundene Decke aus Brechsand, Rasenpflaster (Fugenbreite mindestens 2 cm!), Rasengittersteine

Abgrabungen vor Kellerfenster sind nicht zugelassen.

3.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

4. ANTENNEN § 74 (1) 4 LBO

Außenantennen sind nicht zulässig, da ein Kabelanschluß vorhanden ist. Parabolantennen für Sender, für die der Empfang nicht über den Kabelanschluß erfolgen kann, sind zulässig.

5. VERSORGUNGSLEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

D. HINWEISE

1. IMMISSIONEN

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nordöstlich der B31-alt Flächen für die Landwirtschaft. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. durch unverzichtbare Spritzarbeiten bei der Schädlingsbekämpfung, Düngungsarbeiten sowie durch den Lärm landwirtschaftlicher Maschinen.

2. IMMISSION infolge Ortsdurchfahrt B 31-alt

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

3. KARTENGRUNDLAGE UND HÖHENAUFNAHMEN

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

4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Jedem Baugesuch ist ein Plan mit der beabsichtigten Gestaltung der Freiflächen beizufügen, aus dem der geplante Geländeverlauf sowie die Anschlüsse an das Gebäude dargestellt sind, ebenso die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft auf dem Grundstück.

5. ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Grundwasser und Drainagen dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Bei Entwässerungsgegenständen im Gebäude, die unter der Rückstauenebene liegen, sind Vorkehrungen nach DIN 1986 zu treffen.

Die Festsetzung von Flächen für die Versickerungsmulden erfolgt gemäß § (1) 14 BauGB, während die Festsetzung der Maßnahme selbst § 9 (1) 20 BauGB regelt. Realisierung der Maßnahme bedarf darüberhinaus der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 45e(2) WG, sowie eine Erlaubnis nach § 3 und § 7 WHG für die Einleitung des vorgeklärten Regenwassers in den Vorfluter.

6. DENKMALSCHUTZ

Bei Bauarbeiten zu Tage tretende archäologische Funde sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

7. BELANGE DES BODENSCHUTZES

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

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

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind nur wasserdurchlässige Beläge zuzulassen. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (Gartenwege, Stellplätze u.ä.) ist soweit als möglich zu verzichten.

8. STELLPLATZANFORDERUNG

Für die Stellplatzverpflichtung gilt die Satzung der Gemeinde mit den Erfordernissen von 1,5 Stellplätze / Wohneinheit bei Wohnungen bis 70 qm und 2 St/WE bei Wohnungen über 70 qm Wohnfläche.

9. ENERGIEVERSORGUNG

Das Plangebiet wird mit Erdgas versorgt. Alternativ kann auch bei Einhaltung der Wärmeschutzverordnung elektrisch geheizt werden.

10. BAUABSCHNITTE

Die Gemeinde beabsichtigt auf Grund der Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäuser und auf Grund der augenblicklichen Verfügbarkeit von Baulandflächen das Plangebiet in 2 Bauabschnitte aufzuteilen (siehe Lageplan in der Anlage). Die nördliche Hälfte soll als 2. Bauabschnitt zunächst der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.

11. GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplan wurde durch das Büro Dipl.-Ing. Thomas Class, Freier Landschaftsarchitekt, 73066 UHINGEN, Ulmerstraße 13 erstellt.

12. AUSGLEICHSFLÄCHEN


Dem Bebauungsplan liegt ein öffentlich rechtlicher Vertrag zugrunde, der Grünflächen ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als notwendige Ausgleichsflächen sicherstellt. Bestandteile dieses Vertrags ist der Vertragswortlaut, eine Kartengrundlage in Form von Flurkartenausschnitten im Masstab 1:2.500 mit Eintragung der entsprechenden Flurstücke und eine Beschreibung der jeweiligen vorhandenen Wertigkeit mit Massnahmen zur Verbesserung des natürlichen Potentials.

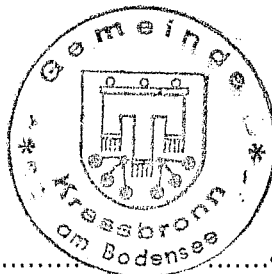
13. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

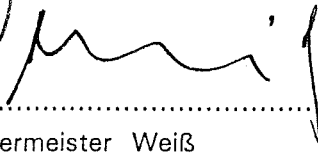
Auf die Baugrunduntersuchung und die ingenieurgeologische Beratung im Rahmen der Erschließungsplanung des Institutes IGG Ingenieur-Geologen-Gruppe Dipl.-Ing. Klaus Schmeltzlé wird hingewiesen. Eine Einsichtnahme ist bei der Gemeinde möglich.

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn am 07.05.97

Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn am 07.05.97


Dipl.-Ing. Fakler
Architekturbüro Fakler-Binder




Bürgermeister Weiß
Gemeinde Kressbronn

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

PFLANZLISTE:

1. OBSTHOCHSTÄMME

Die Standorte der Bäume auf Privatgrundstücken können bis zu max. 3 m in Anpassung an die Grundstückszufahrten bei gleichbleibender Anzahl der Bäume verändert werden. Sie sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
Mindestgröße 3xv

Streuobst in allen bewährten Lokalsorten sowie:

Äpfel

Baumanns Reinette
Biesterfelder Reinette
Brettacher
Freiherr von Berlepsch

Jakob Fischer (Oberländer)
Kickacher (Ravensburger)
Martens Gravensteiner
Rheinischer Bohnapfel
Salemer Klosterapfel
Glockenapfel

Birnen

Bartholomäusbirne
Bodenseeschüttler
Gelbmöstler
Gewürzluiken
Oberösterr. Weinbirne
Schwäb. Wasserbirne
Schweizer Wasserbirne
MaunzenGrüne Jagdbirne

HINWEIS:

Mindestpflanzgrößen Hochstämme 2-jährige Veredlung

2. EINHEIMISCHE LAUBBÄUME

Die Standorte der Bäume auf Privatgrundstücken können bis zu max. 3 m in Anpassung an die Grundstückszufahrten bei gleichbleibender Anzahl der Bäume verändert werden.

Mindestgröße 3 xv, Stammumfang 14/16

Bergahorn
Esche
Hainbuche
Rotbuche
Spitzahorn
Traubeneiche
Vogelkirsche
Winterlinde

Bergulme
Feldahorn
Kastanie
Sommerlinde
Stieleiche
Vogelbeere
Walnußbaum

3. HECKEN UND STRÄUCHER

3.1 Heckenpflanzen, freiwachsend:

Feldahorn	Sauerdorn	Weißbuche
Rainweide	Mahonie	Fünffingerstrauch
Feuerdorn	Johannisbeere	Spierstrauch
Schneebeere	Maiblumenstrauch	

3.2 Feld- und Heckengehölze

<i>Clematis vitalba</i>	gemeine Waldrebe
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldheckenkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes alpinum</i>	Bergjohannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix</i> in Arten	Weiden
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum</i> in Arten	Schneeball

HINWEIS:

Mindestpflanzgrößen für Heister	150/200 cm Höhe
Mindestpflanzgrößen für Sträucher	60/100 cm Höhe

3.3 Ziergehölze:

<i>Amelanchier lamarckii</i>	gemeine Felsenbirne
<i>Berberis</i> in Arten	Sauerdorn
<i>Buddleia</i> in Arten	Schmetterlingsstrauch
<i>Deutzia</i> in Arten	Deutzie
<i>Forsythia</i> in Arten	Forsythie
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Malus</i> in Arten	Zierapfel
<i>Philadelphus</i> in Arten	Pfeifenstrauch
<i>Pinus mugo mughus</i>	Krummholzkiefer
<i>Potentilla</i> in Arten	Fünffingerstrauch
<i>Prunus</i> in Arten	Zierkirsche
<i>Pyracantha</i> in Arten	Feuerdorn
<i>Spiraea</i> in Arten	Spierstrauch
<i>Symphoricarpos</i> in Arten	Schneebeere
<i>Syringa</i> in Arten	Flieder

Weigela in Arten
Wild-, Park- u. Strauchrosen

Weigelie
in Arten und Sorten

HINWEIS:

Mindestpflanzgrößen für Heister
Mindestpflanzgrößen für Sträucher

150/200 cm Höhe
60/100 cm Höhe

4. LAUBGEHÖLZE - VORGARTEN

Mindestgröße 3xv 10/12

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Eberesche

Kernobst

Sträucher:

Cornus mas
Rosa canina
Sambucus

Kornelkirsche
Hundsrose
Holunder

eingestreut:

Amelanchier lamarckii
Buxus in Sorten
Deutzia in Sorten
Forsythia in Sorten
Kolkwitzia amabilis
Magnolia in Sorten
Philadelphus in Sorten
Syringa in Sorten
Strauchrosen in Sorten
Weigelia in Sorten

Kupferfelsenbirne
Buchsbaumarten
Beutzienarten
Forsythienarten
Kolkwitzie
Magnolienarten
Gartenjasminarten
Fliederarten
Weigeliarten

5. LAUBGEHÖLZE FÜR DIE GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Corylus avellana
Lonicera xylosteum

Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Haselnuß
Heckenkirsche

Ligustrum vulgare
 Punus spinosa
 Rosa canina
 Rhamnus frangula
 Sambucus nigra
 Viburnum lantana

Liguster
 Schlehe
 Hundsrose
 Faulbaum
 Holunder
 Wolliger Schneeball

6. STAUDEN

Zur Unterpflanzung und Gestaltung wird die Anpflanzung von Wildstauden empfohlen:

flächig:

Anemone sylvestris
 Geranium macr. "Spessart"
 Hedera helix
 Lathyrus vernus
 Lithospermum purpureum caeruleum
 Tiarella cordifolia
 Vinca minor

Waldwindröschen
 Storchschnabel
 Efeu
 Frühlingsplatterbse
 Steinsame
 Schaumblüte
 Immergrün u.a.

höhere Stauden:

Aconitum napoellus
 Campanula persicifolia
 Crysanthemum leuc. "Maistern"
 Deschampsia caespitosa
 Linum perenne
 Malva alcea
 Salvia pratense

Eisenhut
 Glockenblume
 Wiesenmargarite
 Waldschmiele
 Alpenlein
 Rosenpappel
 Wiesensalbei u.a.

ANHANG FLÄCHENSTATISTIK

BP " SCHLUPFENBUCH " Gemeinde Kressbronn

Berechnung zum Lageplan Nr. 12 vom 07. Mai 1997

1. Geltungsbereich 70.590 m2 100 %

2. Grünflächen

2.1 Öffentliche Grünflächen

2.1.1 Friedhof Bestand	6.420 m2		
2.1.2 Friedhof Planung	2.905 m2		
2.1.3 Verkehrsgrün B 31	3.482 m2		
2.1.4 Friedhofrandbereich	1.424 m2		
2.1.5 Grünfläche Teichbereich	2.360 m2	16.592 m2	24 %

2.2 Private Grünflächen ohne Hausgärten

2.2.1 Flurstück Nr. 162/2	4.718 m2		
2.2.2 Flurstück Nr. 198/3	646 m2		
2.2.3 Flurstück Tauschfläche Tannert	447 m2	5.811 m2	8 %

3. Verkehrsflächen

3.1 Öffentliche Verkehrsflächen 13.231 m2 19 %

4. Nettobaulandflächen

4.1 Mischgebiet MI1	2.732 m2		
4.2 Mischgebiet MI2	2.407 m2		
4.3 Allgemeines Wohngebiet Nord	11.422 m2		
4.4 Allgemeines Wohngebiet Süd	18.286 m2	34.847 m2	49 %

ANHANG WOHNUNGS-STATISTIK

BP " SCHLUPFENBUCH " Gemeinde Kressbronn

Berechnung zum Lageplan Nr. 12 vom 07. Mai 1997

Gebäude mit Anzahl Wohneinheiten

	2 WE	3 WE	4 WE	5 WE	6 WE	8 WE	10 WE	12 WE	25 WE
MI1	3								
MI2					1	2			
WA	1	17	1	1	2	5	2	1	1
Gebäude	4	17	1	1	3	7	2	1	1
Wohnungen 8	51	4	5	18	56	20	12	25	

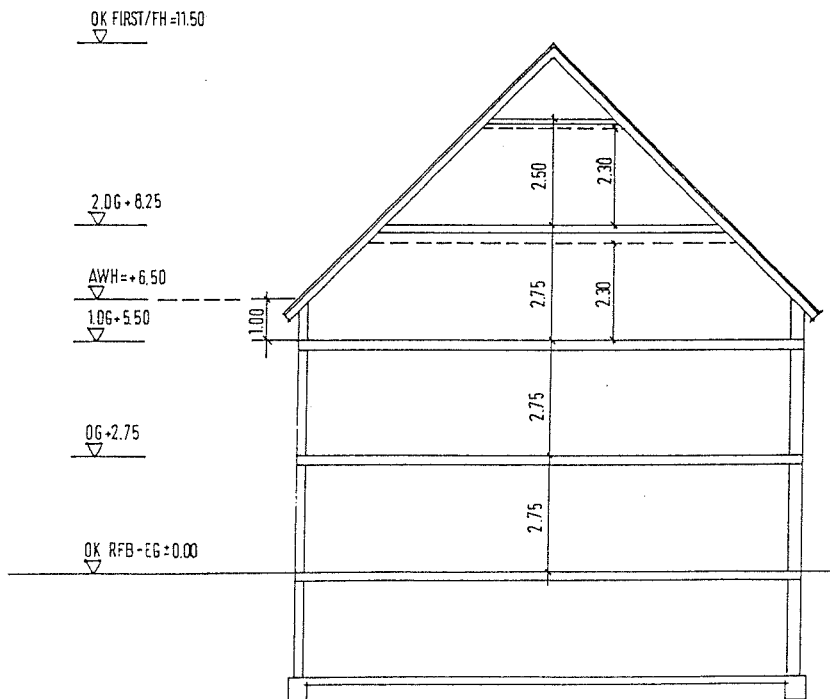
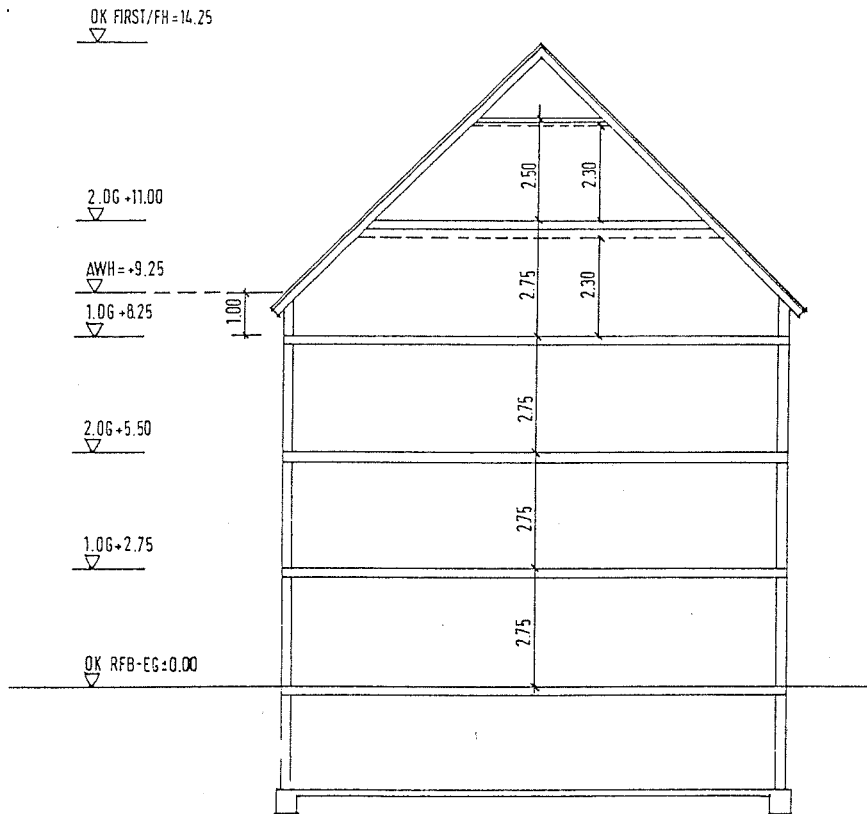
Der Zugang an neu zu planenden Wohnungen ist insgesamt

ca. 191 Wohneinheiten in 37 Gebäuden

Bei einer statistischen Annahme von 2.5 Einwohner/Wohneinheit entspricht dies einem Bevölkerungszuwachs von

ca. 475 Einwohner
(ca. 6.5 % der Gesamtbevölkerung)

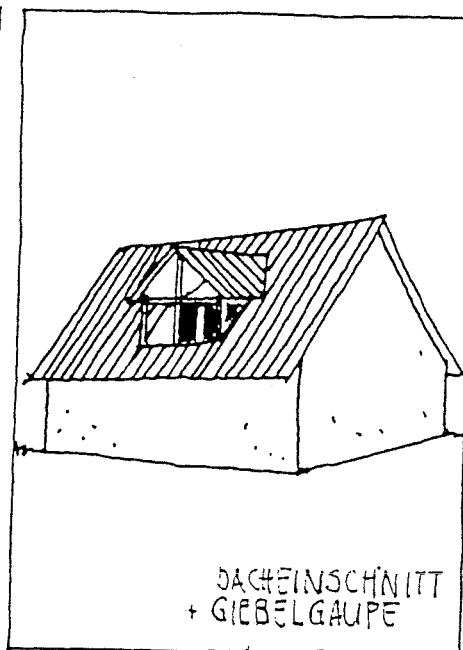
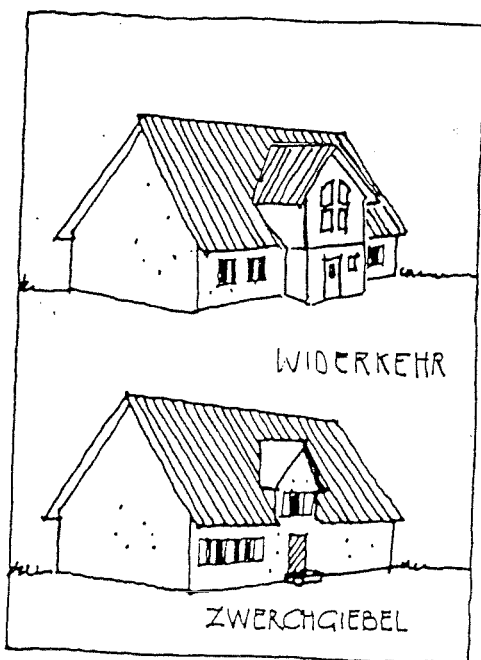
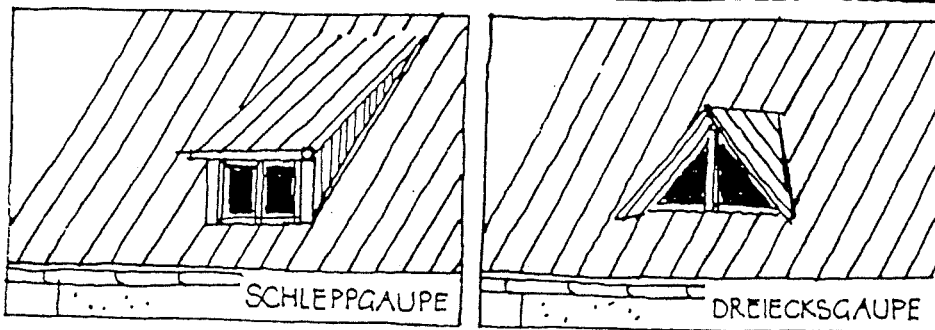
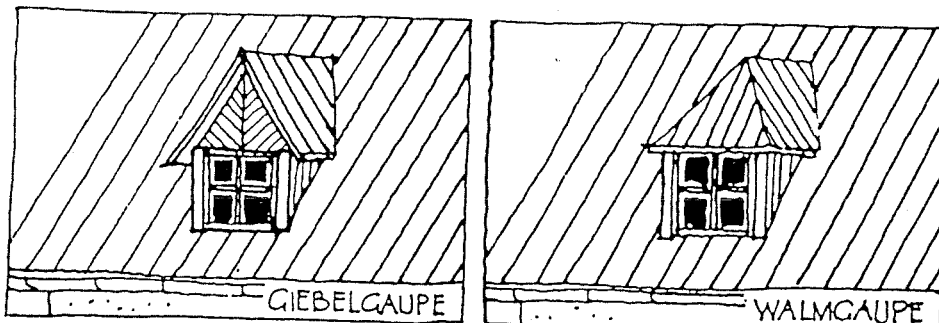
BEBAUUNGSPLAN SCHLUPFENBUCH



GEBÄUDE - SCHNITTE / Geschoss-Höhen

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

DEFINITION VON DACHAUFBAUTEN gem. Innenministerium 5-627/248



- Dachaufbauten im Sinne dieses Bebauungsplans sind Bauteile, die die Dachhaut durchdringen und allseitig von dieser umschlossen bleiben, wie z. B. : Giebel-, Walm-, Schlepp- und Dreiecksgauben.

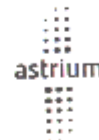
- Demnach sind Widerkehre und Zwerchgiebel, die die Dachhaut durchdringen, jedoch nicht von dieser allseitig umschlossen werden, eigenständige Gebäudeteile, da diese in aller Regel auch nicht auf der Dachkonstruktion statisch aufsitzen.

BEBAUUNGSPLAN

'SCHLUPFENBUCH' 799

GDE. KRESSBRONN

BODENSEEKREIS



BBPlan "Schlupfenbuch"
Original = 05/97

Achtung Teiländerungs-
Beb.pläne!! → 1. u. 2

(S. 12.)

Teil A

1. Teil änd. und neu erstellt / 2. Teil vom 10/03



M 1:500



0 5 10 20 30 50

FAKLER - BINDER Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Planer SRL Bodanstrasse 14 Tel. 07543 - 96070 88079 KRESSBRONN AM BODENSEE	Proj.Nr. 87017
LAGEPLAN vom 07.05.97	PLAN-NR.12

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.1987
Ortsübliche Bekanntmachung am 29.01.1987

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 30.11.1987

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 20.11.1995 bis 20.12.1995
Ortsübliche Bekanntmachung am 09.11.1995

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 06.10.1996 bis 07.11.1996
Ortsübliche Bekanntmachung am 26.09.1996

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG vom 16.06.1997 bis 16.07.1997
öffentliche Bekanntmachung am 05.06.1997

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB i. V. § 4 GO 23.07.1997

AUSGEFERTIGT:

Kressbronn a.B. am 15.09.1997

ANGEZEIGT gem. § 11 Abs. 3 BauGB
Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Landratsamtes Nr.

BESTÄTIGUNG gem. § 11 Abs. 3 BauGB

INKRAFTTRETUNG gem. § 12 BauGB
durch Bekanntmachung

Kressbronn a.B. am 15.07.1999

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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



(Bürgermeister)

28.06.1999

14.07.1999

am 15.07.1999
vom 15.07.1999







(Bürgermeister)






(Bürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNG





ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 WA	ALLGEMEINLS WOHNGBIET
 MI1	MISCHGBIET Kategorie 1
 MI2	MISCHGBIET Kategorie 2
 6 WE	ZAHL der WOHNEINHEITEN





MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

 GFZ 0.8	GFSSCHÖSSLNOHENZAHL
 GRZ 0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
 H(II+DG)	ZAHL VOLLGESCHÖSSL als Höchstmass
 AWH max. 6.5 m	AUSSENWANDHOHE maximal 6.5 m
 FH max.üb. AWH 5.0m	FIRSTHOHE über AUSSENWANDHOHE maximal 5.0 m



















BAUWEISE / BAUGRENZE

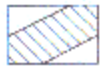
 s	ÖFFNLIC BAUWEISE
 DH	nur DOPPELHAUSER und HAUSGRUPPEN
 	BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

	OFFENTLICHE STRASSE mit GEHWEG
	STRASSENBEGRENZUNGS- LINIE
	VERKEHRSBERUHGTE OFFENTLICHE ZONE
	OFFENTLICHER GEHWEG

SONSTIGE PLANZEICHEN

	NEBENANLAGE
	NEBENANLAGEN STELLPLATZE
	GEH- UND LEITUNGSRECHT
	SCHUTZSTREIFEN SICHTDREIECK SI
	ERDGESCHÖSS- ROHFUSSBODENHOHE z.B. 414 üb. Normal-Null
	GRENZE des RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
	ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	GRUNDSTÜCKSGRENZE UNVERBINDLICHER VORSCHLAG
	MASSZAHL
	SATTELDACH 35 - 45 Grad Neigung
	FISRTRICHTUNG
	ORDNUNGSZAHL keine Hausnummer
	FLURSTÜCKSNUMMER
	HOHENLIENEN BÖSCHUNGSKANTE BESTAND
	HOHENKOTEN IM BESTAND
	GEBÄUDE und HAUS- NUMMER BESTAND
	WOHNEINHEITEN pro REIHENEINHEIT
	WOHNEINHEITEN pro DOPPELHAUSEINHEIT



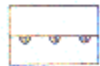
PRIVATE
WOHNWEGE



OFFENTLICHE
PARKFLÄCHE



OFF. PARKPLATZE
zB. 4 Stück



BEREICH OHNE
EIN- und AUSFAHRT

HINWEISZIFER NUTZUNGSSCHABLONE

3

1	2
3	4
5	6
7	8

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2 ZAHL VOLLGESCHOSSE
- 3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 5 DACHFORM/NEIGUNG
- 6 BAUWEISE
- 7 AUSSENWANDHOHE IN METERN
- 8 HIRSTHOHE IN METERN

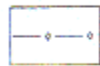
VER- und ENTSORGUNGSLEITUNGEN



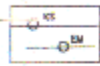
UMFORMSTATION EVS



SAMMELPLATZ
WERTSTOFF-CONTAINER



UNTERIRDISCHE LEITUNGEN



KONTROLLSCHAFT
ELEKTROMAST

GRÜNFLÄCHEN



OFFENTL. GRÜNFLÄCHE



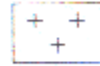
VERKEHRSGRÜN



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



SPIELPLATZ
KLEINKINDER



FRIDHOF

WASSERFLÄCHEN/WASSERABFLUSS



ERHALT bzw. ERGÄNZUNG von
WASSERFLÄCHEN (Bestandteil
der öffentl. Grünfläche)

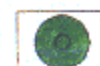


ENTWASSERUNGSMULDEN

**SCHUTZ- PFLEGE und ENTWICKLUNG
der LANDSCHAFT**



PFLANZGEBOT LAUBBAUM
HOCHSTAMM



PFLANZGEBOT AUßERTYPISCHER BAUM
HOCHSTAMM



PFLANZGEBOT NADLBAUM
HOCHSTAMM


①

MI1	III(II+DG)
GRZ 0.6	GFZ 0.7
SD/35-45	o
AWH max. 6.5 m	FH max.üb. AWH 5.0m

②

MI2	III(II+DG)
GRZ 0.6	GFZ 0.8
SD/35-45	o
AWH max. 6.5 m	FH max.üb. AWH 5.0m

③

WA	III(II+DG)
GRZ 0.4	GFZ 0.7
SD/35-45	
AWH max. 6.5 m	FH max.üb. AWH 5.0m

④

WA	III(II+DG)
GRZ 0.4	GFZ 0.7
SD/35-45	o
AWH max. 6.5 m	FH max.üb. AWH 5.0m

⑤

WA	IV(III+DG)
GRZ 0.4	GFZ 1.1
SD/35-45	o
AWH max. 9.25 m	FH max.üb. AWH 5.0m