

KRESSBRONN

am Bodensee - da bin ich gern!

Bebauungsplan:

"UFERGELÄNDE AM BODENSEE", KRESSBRONN

Fassung vom: 22.01.2003 / 16.04.2003 /
18.06.2003

Reg.-Nr.:

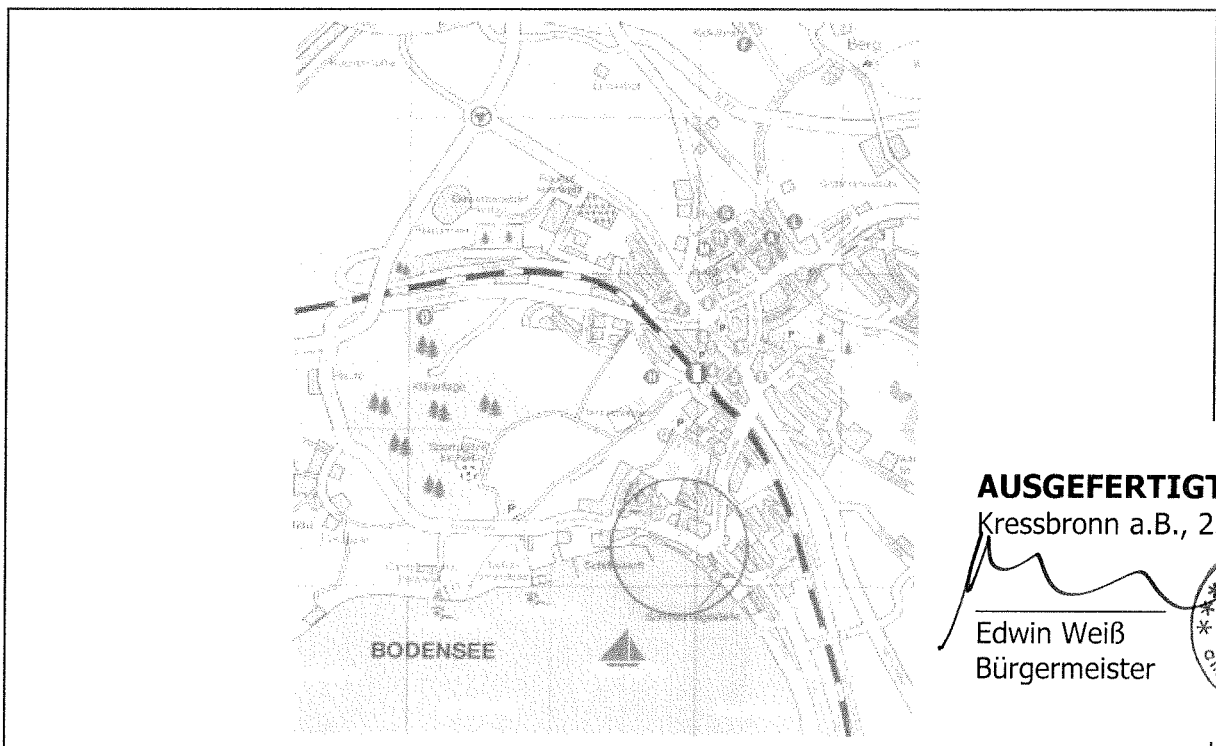
Fertigung

TEXTTEILE

**TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT
PLANZEICHENERKLÄRUNG (BAUGB + BAUNVO)
+
BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

**TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)
+
BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

- zu den Satzungsbeschlüssen -



AUSGEFERTIGT !

Kressbronn a.B., 25.06.2003

Edwin Weiß
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Ufergelände am Bodensee“

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / SONSTIGE PLANUNGEN
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
 - 7.1 VERKEHR
 - 7.2 VER- UND ENTSORGUNG
8. ALTLASTEN
9. UMWELTBELANGE
 - 9.1 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG
 - 9.2 GRÜNORDNUNG
10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
 - 10.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 10.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 10.3 SONSTIGE REGELUNGEN FÜR DAS BAUGEBIET
 - 10.4 SICHERUNG VON GEBIETES MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION
11. BÜRGERBETEILIGUNG UND BETEILIGUNG DER TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 (2) BAUGB
12. FLÄCHENBILANZ
13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES BEBAUUNGSPLANES
14. BODENORDNUNG
15. SYSTEMSCHNITT

ANLAGEN: 1. BILDDOKUMENTATION ZUR BESTEHENDEN BEBAUUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN – GEPLANTE SEEUFERRENATURIERUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,50 ha, mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 1892 (öffentliche Grünfläche – Parkanlage), 1894, 1895, 1897, 1900, 1901, 1906, 1908, 1909/1, 1909/2 und 1910.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche der Bodanstraße / Uferweg Flurstück Nr. 1893,

Im Osten durch das Flurstück Nr. 1937,

Im Süden durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 1892 (öffentliche Grünfläche – Parkanlage), 1894, 1895, 1897, 1900, 1901, 1906, 1908, 1909/1, 1909/2 und 1910,

Im Westen durch das Flurstück Nr. 1890.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von der Gemeinde Kressbronn direkt am Bodensee gelegen. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um Grundstücke mit fast ausschließlicher Wohnnutzung und um eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage.

Die Ver- und Entsorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet ist gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines Ortsbauplanes von 1951, der für diesen Bereich ein Bauverbot festgesetzt hat.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / SONSTIGE PLANUNGEN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch, Kressbronn a.B., Langenargen stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Grünfläche – Parkanlage und Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Da in einem Teilbereich Wohnbaufläche geplant ist, beabsichtigt die Gemeinde Kressbronn, den Flächennutzungsplan an die geplante Nutzung im Geltungsbereich des Plangebietes anzupassen und im Parallelverfahren zu ändern.

Die Grundstücke liegen darüber hinaus im Bereich des rechtsverbindlichen Bodenseeuferplanes, der für den Uferbereich Renaturalisierungsflächen vorsieht.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1895 beabsichtigt der Eigentümer ein Wohngebäude zu errichten. Der bestehende Ortsbauplan von 1951 sieht jedoch für den gesamten Geltungsbereich ein generelles Bauverbot vor, dies trifft ebenfalls für bauliche Erweiterungen des Bestandes zu.

Für die Gemeinde Kressbronn mit seiner wichtigen Fremdenverkehrsfunktion und im Interesse der Allgemeinheit war und ist die Freihaltung der Blickbeziehungen, einer unverbauten Aussicht auf den Bodensee und auf das Alpenpanorama ein vorrangiges Leitziel für eine städtebauliche Entwicklung in Bereichen des Seeufers.

Die Gemeinde Kressbronn hat auf der anderen Seite auch die kommunale Verpflichtung, dem Bedarf und berechtigtem Wunsch nach modernem, zeitgemäßem Wohnen aus der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung zu tragen und diese Strukturen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Planungsziel zu sichern.

Die vorgenannten Aspekte veranlassten die Gemeinde, ein Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich einzuleiten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.12.2002 der Änderung des Ortsbauplanes von 1951 und der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zugestimmt. Am 09.01.2003 wurden die Bürger in einer Informationsveranstaltung über die Planungsziele bereits frühzeitig informiert. Vom 10.02.2003 bis 10.03.2003 wurden die Bürger und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Die Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen sowie ein am 03.04.2003 durchgeführtes Behördengespräch mit Trägern öffentlicher Belange führten zu einer Änderung der Abgrenzung des Verfahrensgebietes.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel ist es, diesen sehr sensiblen Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und in Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen und Strukturen und zur Stärkung des Fremdenverkehrs ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, den zum Teil alten Baubestand zu sanieren, geringfügig zu erweitern oder mit einem geringen Erweiterungsspielraum im Rahmen der Größenordnung des Bestandes neu zu bebauen.

Im Plangebiet soll danach die Möglichkeit geschaffen werden, in engfassten Bauquartieren, die sich am Bestand orientieren, auf Einzelhausgrundstücken 2-geschossige Wohngebäude mit Dachgeschossausbau zu errichten.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA),
- Bebauungsmöglichkeit am Bestand orientiert mit geringem Erweiterungsspielraum,
- keine Ausweisung neuer Bauquartiere,

- 2-geschossige Bauweise mit Dachgeschossausbau unter Berücksichtigung eines erhöhten Eingangsniveaus wegen möglicher Hochwassergefährdung,
- Freihalten des Uferbereichs und Erhalt der vorhandenen Freiräume und Sichtbezüge,

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie im Bestand über die angrenzende Bodanstraße bzw. über den Uferweg.

Baumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht beabsichtigt und auch nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke wird dem in der Bodanstraße gelegenen Schmutzwasserkanal und das Regenwasser derzeit dem in der Bodanstraße gelegenen Regenwasserkanal zugeführt.

8. ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. UMWELTBELANGE

9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Ortsbauplanes von 1951. Es wird keine wesentlich, über den Bestand hinausgehende, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Für bauplanungsrechtliche Vorhaben, die in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG aufgelistet sind, besteht nach Nr. 18.7 keine Notwendigkeit für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles.

Die im Plan festgelegte zu überbauende Nettogrundfläche liegt mit weniger als 20.000 m² unterhalb des Prüfwertes nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes.

9.2 Grünordnung

Um die Eingriffsauswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, ist vor Betrachtung der möglichen Kompensationsmaßnahmen zu überprüfen, inwieweit Eingriffe erfolgen und ob die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder verminderbar sind.

Im vorliegenden Fall sind folgende Maßnahmen zur Grünordnung geplant:

- Erhalt der bestehenden privaten Grün- und Gartenflächen sowie der großflächigen öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) – Festsetzung von privaten und öffentlichen

- Grünflächen
- Erhalt prägender Baumpflanzungen mit Erhaltungsgeboten,
- Gestaltung der Wege, Zufahrten und offene Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise.

Da keine weiteren überbaubaren Flächen (Baufelder) festgesetzt werden und sich die künftige Bebaubarkeit der Grundstücke am Bestand orientiert, ergibt sich für das Plangebiet somit keine Notwendigkeit für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

10.1 Art der baulichen Nutzung:

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO fest.

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen soll einerseits der bestehenden Nutzungsstruktur, als auch der für Kressbronn wichtigen Fremdenverkehrsfunktion Rechnung getragen werden.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, sonstigen Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke kommen auf Grund der Nähe zum Ortskern und der dort vorhandenen Nutzungen ebenfalls nicht Anbetracht.

10.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die vorhandene Bebauung im Planbereich ist geprägt durch 2-geschossige Wohngebäude mit Dachgeschossausbau. Die Gebäudehöhen liegen im Mittel bei 11,20 m. Die Festsetzungen zu überbaubaren Grundflächen, Geschossflächen und Gebäudehöhen orientieren sich in erster Linie an der vorhandenen Bebauungsstruktur des Plangebietes (siehe hierzu Anlage: Bilddokumentation der bestehenden Bebauung). Die Festsetzungen zur max. Wandhöhen orientieren sich an einer 2-geschossigen Bauweise mit Kniestock und Dachgeschossausbau unter Berücksichtigung eines erhöhten Eingangsniveaus wegen möglicher Hochwassergefährdung (siehe Ziffer 15 - Systemschnitt). Im Falle von Neubebauungen kann somit eine städtebaulich abgestimmte Bebauungsstruktur in Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung erzielt werden. Die Festsetzungen zur Größe der überbaubaren Grundfläche sind so gewählt, dass grundsätzlich bauliche Erweiterungsmöglichkeiten des Bestandes gegeben sind.

Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden eingehalten. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen, Unterbauung) wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % zugelassen.

10.3 Sonstige Regelungen für das Baugebiet:

In Anbetracht der im Gebiet vorhandenen Nutzungen und des Gebäudebestandes wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 WE beschränkt und für das Plangebiet „offene und abweichende Bauweise“ festgesetzt. Auf Grund des vorhandenen Grundstückszuschnittes auf dem Flurstück Nr. 1900, wird für diese Bebauung „abweichende Bauweise“ mit einseitiger Grenzbebauung festgesetzt.

Zur Sicherung der vorhandenen Grün- und Freiflächen werden private Grünflächen entlang des Uferbereichs festgesetzt und die baulichen Nebenanlagen eingeschränkt.

10.4 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion:

Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Funktion der Gemeinde als Fremdenverkehrsort. Die Gemeinde ist als anerkannter Kur- und Erholungsort als solche gemäß § 22 BauGB ermächtigt, durch einen Bebauungsplan oder eine Satzung zu bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung unterliegt. Diese Festsetzung ist begründet hinsichtlich der exponierten Lage des Plangebietes direkt am Bodenseeufer und der damit verbundenen planerischen Absicht, dem örtlichen Fremdenverkehr die entsprechenden Möglichkeiten und Einrichtungen zur Verfügung zu stellen und weiterhin zu sichern. Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre hat bestätigt, dass die dem Fremdenverkehr nachteilig Entwicklung der Erstellungen von Zweitwohnungen auch in dieser Gemeinde zu verzeichnen ist.

11. BÜRGERBETEILIGUNG UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 (2) BAUGB

Die Bürger wurden in einer öffentlichen Informationsveranstaltung über die Planungsziele bereits frühzeitig informiert. Am 09.01.2003 wurde das städtebauliche Konzept in einer Bürgerinformation vorgestellt. Vom 10.02.2003 bis 10.03.2003 wurde die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind im wesentlichen folgende Anregungen vorgebracht worden:

- Entlang der Ufermauer sind nicht vorhandene Regenwasserleitungen gekennzeichnet,
- Die rechtmäßigen Grundstücksgrenzen seewärts sind nicht eindeutig erkennbar,
- Der Gemeinderat hat nicht in der gesetzlich vorgeschriebenen Weise über den ausgelegten Plan beschlossen,
- Die Sichtbezüge und Freiräume werden beeinträchtigt,
- Die Gestaltungsvorschriften nehmen keinen Bezug zur umgebenden Bebauung.

Die vorgebrachten Anregungen konnten im Rahmen der Abwägung teilweise berücksichtigt werden oder waren bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind im wesentlichen folgende Anregungen vorgebracht worden, die im Rahmen der Abwägung weitgehend berücksichtigt werden konnten wie zum Beispiel:

- Berücksichtigung der Ziele des Bodenseeuferplanes durch Änderung des Geltungsbereichs,
- Erhaltungsgebote prägendere Baumstandorte,
- Orientierung der Festsetzungen am Baubestand,
- redaktionelle Hinweise zu planungsrechtlichen Festsetzungen,
- redaktionelle Hinweise zur Geologie, Denkmal-, Boden- und Wasserschutz.

Auf Grund der im Gemeinderat beschlossenen Änderung des Geltungsbereichs wurde der Bebauungsplan erneut vom 05.05.2003 bis 06.06.2003 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind im wesentlichen folgende Anregungen vorgebracht worden:

- Die Abgrenzung des Geltungsbereichs sei bedenklich, da das Planfeststellungsverfahren zur „Bodenseeuferrenaturierung nicht rechtskräftig sei,
- Der Bezugspunkt zur Höhe der Ufermauer sollte klarer definiert werden.

Die vorgebrachten Anregungen konnten teilweise im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist nur eine redaktionelle Anregung vorgebracht worden, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurde.

12. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,65 ha
Private Grünfläche	0,28 ha
Öffentliche Grünfläche	0,57 ha
Fläche des Verfahrensgebietes	1,50 ha

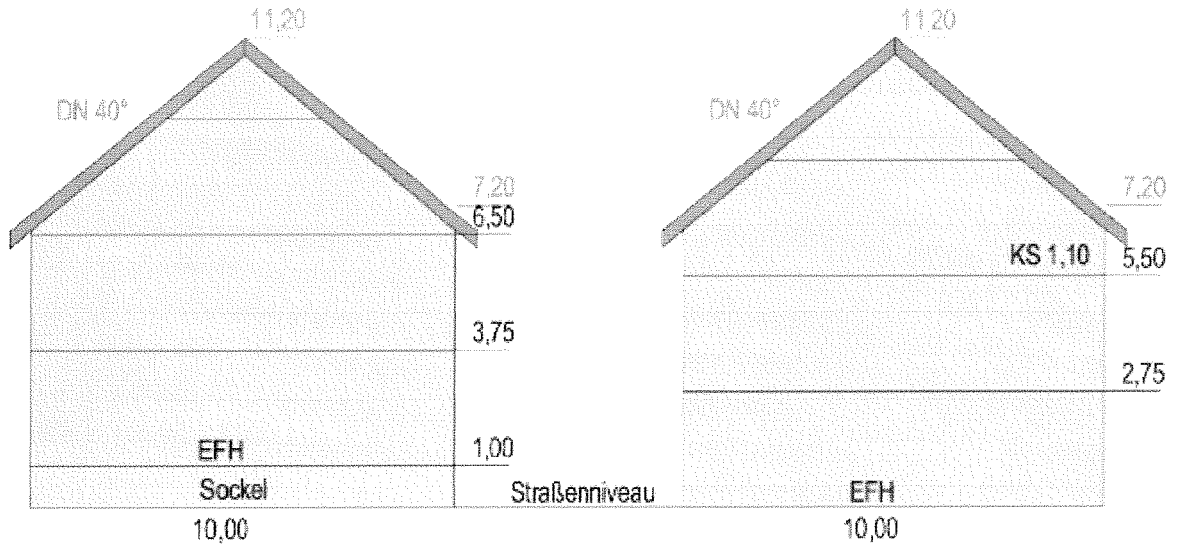
13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES BEBAUUNGSPLANES

Kosten für städtebauliche Maßnahmen fallen für die Gemeinde Kressbronn nicht an.

14. BODENORDNUNG

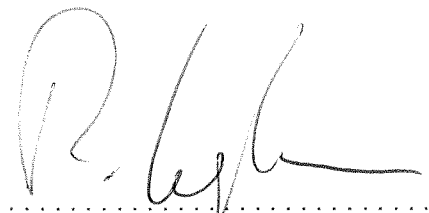
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

15. SYSTEMSCHNITT



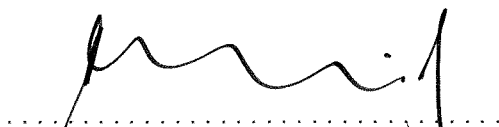
Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn, 22.01.2003 /
16.04.2003 /
18.06.2003


.....
Dipl.-Ing. R. Waßmann

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn, ~~18.06.~~ 18.06.2003


.....
Edwin Weiß, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Ufergelände am Bodensee“

II.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S.760)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (Gbl. S.581)

Es wird Folgendes festgesetzt:

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan als Teil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

II.3 Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Grelle und glänzende Materialien und Farben. Für Dachgauben gilt diese Regelung nicht.

2. Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Walmdächer (WD) und Satteldächer (SD), Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Plan. Unterschiedliche Dachformen sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Bei zusammengebauten Grenzgaragen und Carports muss die Dachform und Dachneigung der Nachbargarage entsprechen. Garagen mit Flachdächern sind nicht zulässig.

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

3. Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen von geneigten Dächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in roter, brauner, rotbrauner oder anthrazit Farbe einzudecken. Blecheindeckungen sind nicht zugelassen. Für Dachgauben ist eine andere Dacheindeckungen zulässig.

4. Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Ab 30° geneigten Dächern sind Dachaufbauten (z.B. Gaupen, Quergiebel, Nebenfirne und Zwerchhäuser) zulässig. Pro Dachseite darf die Gesamtlänge aller Dachaufbauten 40 % der Trauflänge nicht überschreiten.

Pro Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig. Widerkehren bleiben davon unberührt.

Es sind für die Dachaufbauten folgende Mindestabstände einzuhalten:

Abstand zum First von 1,00 m (bei Quergiebeln 0,5 m),
Abstand zum Ortgang von 1,50 m,

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Sichtbare Antennen- und Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche nicht zulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrassen oder Pflaster mit breiten Fugen) zulässig.

6. Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen entlang des Uferbereichs dürfen eine Höhe von 0,50 m über landwärts gelegenen, gewachsenen Gelände nicht überschreiten.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen

§ 74 (1) 3 LBO

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße zugelassen. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen ist das natürliche Gelände in einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zu erhalten. Änderungen sind mit ausdrücklicher Zustimmung des betroffenen Angrenzers zulässig.

Überschüssiger Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, nach Möglichkeit im Baugebiet und den Baugrundstücken zu belassen und zur Angleichung des Geländes unter den in Absatz 1 genannten Einschränkungen zu verwenden. Geländeerhöhungen vor und hinter den Ufermauern sind grundsätzlich unzulässig.

8. Stellplatznachweis

§ 74 (1) 2 LBO

Es gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der jeweils gültigen Fassung.

II.4 Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

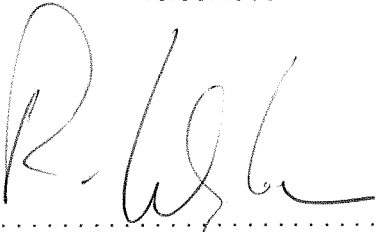
1. Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.01.2003 / 16.04.2003 / 18.06.2003
1. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.01.2003 / 16.04.2003 / 18.06.2003

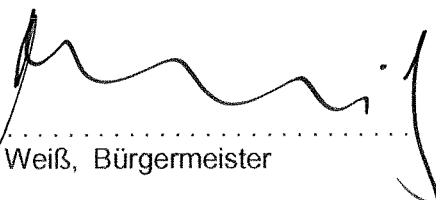
Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn, 22.01.2003 /
16.04.2003 /
18.06.2003

Kressbronn, 18.06.2003


.....
Dipl.-Ing. R. Waßmann


.....
Edwin Weiß, Bürgermeister

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Ufergelände am Bodensee“

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
5. BÜRGERBETEILIGUNG UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 (2) BAUGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,50 ha, mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 1892 (öffentliche Grünfläche – Parkanlage), 1894, 1895, 1897, 1900, 1901, 1906, 1908, 1909/1, 1909/2 und 1910.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche der Bodanstraße / Uferweg Flurstück Nr. 1893,

Im Osten durch das Flurstück Nr. 1937,

Im Süden durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 1892 (öffentliche Grünfläche – Parkanlage), 1894, 1895, 1897, 1900, 1901, 1906, 1908, 1909/1, 1909/2 und 1910,

Im Westen durch das Flurstück Nr. 1890.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von der Gemeinde Kressbronn direkt am Bodensee gelegen. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um Grundstücke mit fast ausschließlicher Wohnnutzung und um eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage.

Die Ver- und Entsorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet ist gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines Ortsbauplanes von 1951, der für diesen Bereich ein Bauverbot festgesetzt hat.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Dachform sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur vorhandenen umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Die Gestaltungsvorschrift lässt für die Dachform das Satteldach und das Walmdach zu.

Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen sind erforderlich, um eine grünordnerische Einbindung möglicher neuer Gebäude in die vorhandene Struktur zu erzielen. Die Einschränkung von Geländeänderungen dient in erster Linie dazu, homogene gestaltete Freiflächen entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Formulierung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sind, um eine Einfügung der Gebäude in die Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

Der Abstand von Einfriedungen von 0,50 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Es gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der jeweils gültigen Fassung.

5. BÜRGERBETEILIGUNG UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 (2) BAUGB

Die Bürger wurden in einer öffentlichen Informationsveranstaltung über die Planungsziele bereits frühzeitig informiert. Am 09.01.2003 wurde das städtebauliche Konzept in einer Bürgerinformation vorgestellt. Vom 10.02.2003 bis 10.03.2003 wurde die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind im wesentlichen folgende Anregungen vorgebracht worden:

- Entlang der Ufermauer sind nicht vorhandene Regenwasserleitungen gekennzeichnet,
- Die rechtmäßigen Grundstücksgrenzen seewärts sind nicht eindeutig erkennbar,
- Der Gemeinderat hat nicht in der gesetzlich vorgeschriebenen Weise über den ausgelegten Plan beschlossen,
- Die Sichtbezüge und Freiräume werden beeinträchtigt,
- Die Gestaltungsvorschriften nehmen keinen Bezug zur umgebenden Bebauung.

Die vorgebrachten Anregungen konnten im Rahmen der Abwägung teilweise berücksichtigt werden oder waren bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind im wesentlichen folgende Anregungen vorgebracht worden, die im Rahmen der Abwägung weitgehend berücksichtigt werden konnten wie zum Beispiel:

- Berücksichtigung der Ziele des Bodenseeuferplanes durch Änderung des Geltungsbereichs,
- Erhaltungsgebote prägendere Baumstandorte,
- Orientierung der Festsetzungen am Baubestand,
- redaktionelle Hinweise zu planungsrechtlichen Festsetzungen,
- redaktionelle Hinweise zur Geologie, Denkmal-, Boden- und Wasserschutz.

Auf Grund der im Gemeinderat beschlossenen Änderung des Geltungsbereichs wurde der Bebauungsplan erneut vom 05.05.2003 bis 06.06.2003 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind im wesentlichen folgende Anregungen vorgebracht worden:

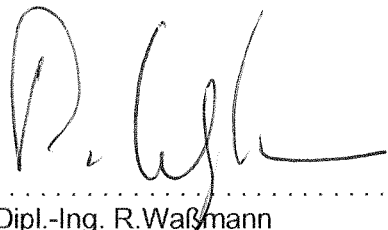
- Die Abgrenzung des Geltungsbereichs sei bedenklich, da das Planfeststellungsverfahren zur „Bodenseeuferrenaturierung nicht rechtskräftig sei,
- Der Bezugspunkt zur Höhe der Ufermauer sollte klarer definiert werden.

Die vorgebrachten Anregungen konnten teilweise im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist nur eine redaktionelle Anregung vorgebracht worden, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurde.

Aufgestellt vom Planfertiger:

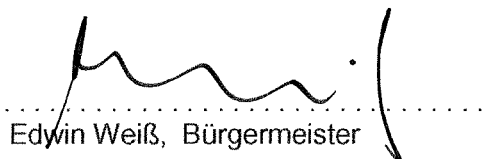
Kressbronn, 22.01.2003 /
16.04.2003
18.06.2003



.....
Dipl.-Ing. R. Waßmann

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn, 18.06.2003



.....
Edwin Weiß, Bürgermeister

KRESSBRONN AM BODENSEE

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"UFERGELÄNDE AM BODENSEE" 812

M 1:500



DATUM: 22.01.2003 / 18.04.2003 / 18.06.2003

PLANVERFASSER:

Architektur und Stadtplanung

Robert Marzini

Rainer Waßmann

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn
Tel. 075 43 - 54 71 00/01
Fax 075 43 - 54 71 02

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE KRESSBRONN A. B.

HAUPTSTRASSE 19

88076 KRESSBRONN

Telefon 07543-9662-0

Telefax 07543-9662-40

PROJEKT NR.

B 2503

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|--|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am 11.12.2002 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am 16.12.2002 |
| 3. Bekanntmachung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung | am 16.12.2002 |
| 4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB mit Informationsveranstaltung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte bereits in einem anderen Verfahren | am 09.01.2003 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am 22.01.03 / 16.04.03 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am 31.01.03 / 25.04.03 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 22.01.2003 / 16.04.2003 gem. § 3 (2) BauGB | vom 10.02.03 / 05.05.03
bis 10.03.03 / 06.06.03 |
| 8. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am 18.06.2003 |

Kressbronn, den 25.06.2003

(BÜRGERMEISTER)



9. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Friedrichshafen erteilt.

am
AZ. Nr.

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom 18.06.2003 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Kressbronn, den 25.06.2003

(BÜRGERMEISTER)

10. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

15. Januar 2004

Kressbronn, den 15. Januar 2004

am

(BÜRGERMEISTER)



Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Kressbronn, den 15. Januar 2004

(BÜRGERMEISTER)



(BÜRGERMEISTER)

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

I.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

- | | 1. Art der baulichen Nutzung | §9(1)1 | BauGB |
|--|---|---------------|--------------|
| WA | 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) | § 4 | BauNVO |
| | 1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: | § 4 (2) | BauNVO |
| | 1. Wohngebäude, | | |
| | 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, | | |
| | 3. Anlagen für kulturelle Zwecke. | | |
| | Darüber hinaus sind im WA folgende Nutzungen allgemein zulässig: | § 4 (3) | BauNVO |
| 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, | § 1 (8) 2 | BauNVO | |
| 2. nicht störende Gewerbebetriebe, die einer touristischen Nutzung zuzurechnen sind. | | | |
| 1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) 2 + 3 BauNVO: | § 1 (5) | BauNVO | |
| 2. nicht störende Handwerksbetriebe, | | | |
| 3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke | | | |
| 1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO | § 1 (6) 1 | BauNVO | |
| 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, | | | |
| 3. Anlagen für Verwaltung, | | | |
| 4. Gartenbaubetriebe, | | | |
| 5. Tankstellen. | | | |
| werden gem. § 1 (8)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig. | | | |

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

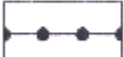

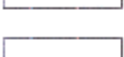

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR)
- 3 - höchstzulässige Geschoßfläche (GF) in m²
- 4 - höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m ü. angrenzender Erschließungsstraßenoberfläche
- 5 - höchstzulässige Wandhöhe in m ü. angrenzender Erschließungsstraßenoberfläche
- 6 - Bauweise / Art der Bebauung

2. Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind nur Beispiele) §9(1)1 BauGB

GR 180*

- | | | | |
|--|---|------------|--------|
| | 2.1 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m ² | § 16 (2) 1 | BauNVO |
| | Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden. | § 19 (4) | BauNVO |

GF 450*	<p>2.2 Höchstzulässige Geschossfläche in m²</p> <p>Die zulässige Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ist hierbei vollständig mitzurechnen.</p>	§ 16 (2) 2 § 20 (3)	BauNVO BauNVO
GH 11,20*	<p>2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über angrenzender Erschließungsstraßenoberfläche</p> <p>Bei unterschiedlichen Straßenhöhen ergibt sich die angrenzende Erschließungsstraßenoberfläche aus dem arithmetischen Mittel der Grenzpunkte entlang der Erschließungsstraße.</p> <p>Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist OK Firstziegel bzw. Dachhaut.</p> <p>Eine Überschreitung der im Plan festgelegten max. Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Technikaufbauten, Masten, Antennen u.ä.) zulässig, sofern keine Beeinträchtigung der Gestaltung zu erwarten ist (§ 18 Abs. 2 BauNVO).</p>	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO
WH 7,20*	<p>2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in m über angrenzender Erschließungsstraßenoberfläche</p> <p>Bei unterschiedlichen Straßenhöhen ergibt sich die angrenzende Erschließungsstraßenoberfläche aus dem arithmetischen Mittel der Grenzpunkte entlang der Erschließungsstraße.</p> <p>Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut. Gemessen wird an der Gebäudekante der Traufseite. Es gilt der arithmetische Mittelwert aus den Abständen zwischen den Gebäudekanten.</p>	§ 16 (2) 4 § 16 (1)	BauNVO BauNVO
	<p>2.5 Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung</p>	§ 16 (5)	BauNVO
<p>3. Bauweise</p>		§ 9(1)2	BauGB
o / a	<p>3.1 offene / abweichende Bauweise</p> <p>Abweichend von der offenen Bauweise ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.</p>	§ 22 (2,4)	BauNVO
	<p>3.2 Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.</p>	§ 22 (2)	BauNVO
	<p>3.3 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäudeorientierung</p> <p>Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptgebäudeorientierung liegen. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäudeorientierung bis max. 10 Grad sind zulässig.</p>	§ 9 (1) 2	BauGB
<p>4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen</p> <p>Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist pro Wohngebäude auf 2 Wohnungen beschränkt.</p>		§ 9(1)6	BauGB
<p>5. Überbaubare Grundstücksflächen</p>		§ 9(1)2	BauNVO
	<p>5.1 Baugrenzen</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauquartiere) können um bis zu 2,50 m verschoben werden. Hierbei ist allgemein ein Mindestabstand von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Ausnahme: Auf dem Flurstück 1900 ist ein Mindestabstand von 2,50 m und auf dem Flurstück 1908 von 4,50 m einzuhalten.</p>	§ 23 (1,3)	BauNVO
<p>5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Einschränkungen siehe Ziffer 6), - Stellplätze, Carports und Garagen (Einschränkungen siehe Ziffer 7), - Zufahrten und Zugänge. 		§ 23 (5)	BauNVO
		i.V.m. § 9(1)4	BauGB

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Breitbandverkabelung, sowie die Errichtung die der Versorgung mit elektrischer Energie dienenden Niederspannungskabelleitungen und die notwendigen Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden.

6. Flächen für Nebenanlagen

§9(1)4 BauGB

i.V.m. § 14 BauNVO

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit folgender Einschränkung allgemein zulässig: Sie dürfen eine Grundfläche von 40 m² und eine Wandhöhe über gewachsenem Gelände von 3,0 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut.

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig.

7. Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen

§9(1)4 BauGB

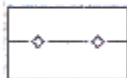
i.V.m. § 12(6) BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit folgender Einschränkung allgemein zulässig: Garagen und Carports dürfen eine Wandhöhe über gewachsenem Gelände von 3,0 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut.

Garagen - senkrecht zur Straße - sind mit mindestens 5,00 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten,

Garagen - parallel zur Straße - sind mit mindestens 1,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten,

überdachte Stellplätze (Carports) - sind mit mindestens 1,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten,



8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§9(1)13 BauGB

hier: geplante Leitungen

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

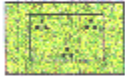
§9(1)13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

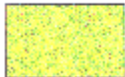
Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung, Telekommunikationsanlagen sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

10. Grünflächen

§9(1)15 BauGB



10.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage



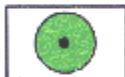
10.2 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bestehende bauliche Anlagen im vorhandenen Umfang zugelassen. Geringfügige bauliche Änderungen oder Ersatz bestehenden baulicher Anlagen sind als Ausnahme zugelassen, sofern diese nicht die vorhandenen Grundflächen und Höhen (Wand-, Gebäude-, Konstruktionshöhen) überschreiten.

Einschränkung: Entlang des Uferbereichs sind bauliche Anlagen in Form von Mauern mit einer Höhe von 0,50 m über landwärts gelegenen, gewachsenen Gelände zulässig.

11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§9(1)25 BauGB



11.1 Erhalt von Bäumen

§ 9 (1) 25b BauGB

Bäume sind, soweit sie als zu erhaltende Bäume im Lageplan gekennzeichnet sind, durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Gegebenenfalls sind gleichwertige Nachpflanzungen gem. Pflanzenliste vorzunehmen.

12. Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechte (GR-FR-LR)

§9(1)21 BauGB



LR - Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, hier: geplanter Regenwasserkanal

Die mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Leitungen dürfen durch Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

13. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

§22 BauGB

Es wird festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung unterliegt. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetz bezeichneten Rechte.

14. Planbereich

§9(7) BauGB

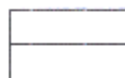


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

I.3

Hinweise

1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



vorhandene Wohn- u. Nebengebäude im Plangebiet mit Eintragung der vorherrschenden Gebäudehöhen über Gelände, Dachform und Dachneigung (Daten wurden den Bauakten entnommen / weder die Gemeinde Kressbronn, noch die Planer können für die Genauigkeit Gewähr übernehmen)

2. Belange des Umweltschutzes und der Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien sowie über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

3. Vorhandene Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung, Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen bestehender Leitungen gehen zu Lasten des Veranlassers. Vorhandene unterirdische Kabeltrassen der EnBW sind in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten.

4. Belange des Wasser- und Bodenschutzes

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - untere Wasserbehörde - anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WGH sind nicht zulässig. Wird bei Erschließungsarbeiten Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohr-/Leitungsgräben o.ä. durch Sperr-/ Querriegel abzudichten. Bezüglich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 WG erforderlich, die bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden ist der "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" (2001) zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen alle grundsätzlichen Vorschriften gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" 3. Auflage, UVM 2001 berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.

5. Denkmalschutz

Falls im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Bandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

6. Geotechnik

Nach der Geologischen Karte bilden neben lokalen anthropogenen Aufschüttungen junge Tal- bzw. See-Abtragungen den oberflächennahen Baugrund. Für etwaige Bauvorhaben im Plangebiet wird frühzeitig objektbezogene Baugrunderkundung bzw. -beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Bodenseeuferrenaturierung

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich des Bodenseeufers entspricht der Abgrenzung des sich im Verfahren befindlichen Planfeststellungsverfahrens "Bodenseeuferrenaturierung".

8. Pflangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Liegenschaftskarte des Landesvermessungsamtes erstellt. Die Lage der vorhandenen Bodenseeuferbegrenzung (Ufermauer) und die Lage der vorhandenen erhaltenswerten Baumstandorte wurde auf der Grundlage der Planunterlagen zum Planfeststellungsverfahren "Bodenseeuferrenaturierung" von 1998 als auch nach Augenschein durch Begehung erstellt.

Im Rahmen einer späteren Einmessung können sich daher Abweichungen von der Planzeichnung ergeben (z.B. Differenzen in der Ausformung der Ufermauer etc.). Weder die Gemeinde Kressbronn, noch die Planungsbüros können hierfür Gewähr übernehmen.

9. Pflanzenliste

Obst - Hochstämme in regionalen Sorten

Großgehölze der 1. Wuchsklasse:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Großgehölze der 2. Wuchsklasse:

Apfelbaum	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

Die Großgehölze der 1. Wuchsklasse sind grundsätzlich als Hochstämme mit StU 18-20 cm zu pflanzen.

Die Großgehölze der 2. Wuchsklasse sind als Hochstämme mit StU 14-16 cm oder als mehrstämmige Solitärs zu pflanzen.

Großsträucher und Sträucher:

Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i> 'Schmidt'	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europeaus</i>
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Roter Hartlegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Wildrosen in Sorten	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Kriechweide	<i>Salix repens</i> ssp. <i>argentea</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Zwetschgenbusch	

Die vorgenannten Sträucher müssen einzeln oder gruppenweise verwendet werden. Aus den erwähnten Großsträuchern und Sträuchern kann eine Auswahl getroffen werden, wobei jeweils mehrere Vertreter eines Gehölzes zusammen zu pflanzen sind.

I.4 Anlagen zum Bebauungsplan

1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.01.2003 / 16.04.2003 / 18.06.2003

TEIL II: Örtliche Bauvorschriften

II.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 817), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S.760)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (Gbl. S.581)

Es wird Folgendes festgesetzt:

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

II.3 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften gem § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Greile und glänzende Materialien und Farben. Für Dachgauben gilt diese Regelung nicht.

2. Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Walmdächer (WD) und Satteldächer (SD), Dachneigung entsprechend den Einschriften im Plan. Unterschiedliche Dachformen sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Bei zusammengebauten Grenzgaragen und Carports muss die Dachform und Dachneigung der Nachbargarage entsprechen. Garagen mit Flachdächern sind nicht zulässig.

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

3. Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen von geneigten Dächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in roter, brauner, rotbrauner oder anthrazit Farbe einzudecken. Blecheindeckungen sind nicht zugelassen. Für Dachgauben ist eine andere Dacheindeckungen zulässig.

4. Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Ab 30° geneigten Dächern sind Dachaufbauten (z.B. Gaupen, Quergiebel, Nebenfirle und Zwerchhäuser) zulässig. Pro Dachseite darf die Gesamtlänge aller Dachaufbauten 40 % der Traufänge nicht überschreiten.

Pro Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig. Widerkehren bleiben davon unberührt.

Es sind für die Dachaufbauten folgende Mindestabstände einzuhalten:

Abstand zum First von 1,00 m (bei Quergiebeln 0,5 m),

Abstand zum Ortgang von 1,50 m,

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Sichtbare Antennen- und Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche nicht zulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zulässig.

6. Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen entlang des Uferbereichs dürfen eine Höhe von 0,50 m über landwärts gelegenen, gewachsenen Gelände nicht überschreiten.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen § 74 (1) 3 LBO

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße zugelassen. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen ist das natürliche Gelände in einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zu erhalten. Änderungen sind mit ausdrücklicher Zustimmung des betroffenen Angrenzers zulässig.

Überschüssiger Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, nach Möglichkeit im Baugebiet und den Baugrundstücken zu belassen und zur Angleichung des Geländes unter den in Absatz 1 genannten Einschränkungen zu verwenden. Geländeerhöhungen vor und hinter den Ufermauern sind grundsätzlich unzulässig.

8. Stellplatznachweis § 74 (1) 2 LBO

Es gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der jeweils gültigen Fassung.

I.4 Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

1. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.01.2003 / 16.04.2003 / 18.06.2003