

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN „WASSERSPORTZENTRUM“ VOM 28.04.1998, ZULETZT GEÄNDERT AM 08.07.1998

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 zuletzt geändert am 15.12.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.1995 zuletzt geändert am 15.12.1997
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Wassersportzentrum

Die Art der Nutzung ist im Lageplan für jede überbaubare Fläche getrennt festgelegt.

1.2 Grundflächen, Baumassen §§ 16, 19 und 21 BauNVO

1.2.1 Die zulässigen Grundflächen gemäß Eintrag im Plan sind Obergrenzen.

1.2.2 Die zulässigen Baumassen gemäß Eintrag im Plan sind Obergrenzen.

1.2.3 Höchstgrenzen von Gebäudehöhen (§16 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Gebäude-, Wand- und Firsthöhen sind Höchstgrenzen und beziehen sich auf das im Mittel gemessene bestehende Gelände gemäß § 5(4) LBO.
Die Gebäude- bzw. Firsthöhe wird gemessen vom Geländebezugspunkt bis Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird gemessen vom Geländebezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Unzulässig sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung. Außerhalb der Baufläche Seglerhafen Meichle & Mohr sind Nebenanlagen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist Richtlinie für die Ausführung.

4. Geh(Gr)- Fahr(Fr) und Leitungsrecht (Lr) (§ 9 (1) 21 BauGB)

zugunsten der Allgemeinheit (A), der Anlieger zum Zwecke der Anlieferung, Ver- und Entsorgung (AL) oder der Versorgungsträger (V).

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können lagemäßig geringfügig von der im Plan festgesetzten Lage abweichen. Das Mindestmaß für das Fahrrecht beträgt 3,5 m, für das Geh- oder Leitungsrecht 1,5 m.

5. Stellplätze (§ 9 (1)4 BauGB)

Stellplätze sind in der Baufläche Seglerhafen Meichle & Mohr allgemein zulässig. Außerhalb dieser Fläche sind Stellplätze bzw. Parkplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Grünfestsetzungen (§ 9 (1)20 + 25 BauGB)

6.1 Erhalt von Bäumen

Die mit dem Planzeichen für Erhalt von Bäumen bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträucher

Die in der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bestehenden Grünbestände sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Durch Neupflanzungen weiterer Bäume und Gehölze sind die Grünbestände zu ergänzen. Eine Befestigung der Flächen ist nicht zulässig.

Die Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nördlich des Baggerlochs ist zum Auwald zu entwickeln.

6.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Uferbereich mit Flachwasserzone und Seehag ist in seinem natürlichen Bestand zu schützen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Unternutzungen aller Art sind unzulässig.

6.4 Pflanzgebot für Bäume

Auf den mit Pflanzgebot bezeichneten Standorten sind einheimische, standortgerechte Bäume zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden. Folgende Baumarten sind zu verwenden:

- Entlang der Uferpromenade: kleinkronige Bäume (siehe Pflanzliste VI)
- Auf dem öffentlichen Parkplatz: Bäume II. Ordnung (siehe Pflanzliste II)
- In der privaten Grünfläche östl. des Parkplatzes: Bäume II. Ordnung (siehe Pflanzliste II)
- In der privaten Grünfläche nördlich des Seehags: großkronige Bäume I. Ordnung (siehe Pflanzliste VII)

6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In der Fläche **PG 1** sind Baumarten des Seehags zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste IX). Der vorhandene Grünbestand ist zu erhalten.

In der Fläche **PG 2** ist eine dichte Strauchreihe zur Abschirmung des Naturschutzgebietes zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste I). Der vorhandene Grünbestand ist zu erhalten.

6.6 Entsiegelung vorhandener Beton- und Asphaltflächen

Die zur Parkierung genutzte vorhandene Beton- und Asphalttragschicht innerhalb der Baufläche Seglerhafen Meichle & Mohr ist für Großbaumpflanzungen partiell zu entsiegeln. Der Entsiegelungsgrad muß mindestens 5% der Gesamtfläche betragen. Pro Baum muß eine entsiegelte Fläche von mindestens 2,5 x 2,5 m geschaffen werden. Zu pflanzen ist ein großkroniger, standortgerechter Baum erster Ordnung (siehe Pflanzliste V).

6.7 Dachbegrünung

Die Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Mindestens 70% der Dachflächen sind zu begrünen (siehe Pflanzliste III).

6.8 Fassadenbegrünung

Die Fassaden der beiden Werftgebäude (Motorenwerft / Yachtwerft) sind zur optischen Aufwertung einzugrünen. Pro angefangene 15 m Fassadenfläche ist mindestens 1 Kletterpflanze zu pflanzen (siehe Pflanzliste IV).

6.9 Gestaltung der nichtbebauten Bauflächen

Die nichtbebauten Bauflächen mit Ausnahme der Verkehrsflächen sind als Grünflächen mit parkartigem Gehölzbewuchs anzulegen (siehe Pflanzliste VII). Kleinere Restflächen können auch als Ziergrün mit Staudenbeeten, Rasenflächen etc. angelegt werden.

6.10 Waldflächen i.S. § 2 LWaldG

Auf der Fläche für Wald i.S. § 2 LWaldG ist der naturnahe Auwald zu erhalten und zu entwickeln. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Unternutzungen aller Art mit Ausnahme des ausgewiesenen Spielplatzes sind unzulässig. Der Auwald ist gegen die Privaten Grünflächen durch eine mindesten 70 cm hohe Einfriedigung abzugrenzen. Die Einfriedigung muß gemäß Nr. 8.1 ausgeführt werden.

6.11 Parkplatz

Der öffentliche Parkplatz ist wasserdurchlässig als Schotterrasenfläche anzulegen. Pro 6 Parkplätze ist ein einheimischer Baum II. Ordnung (siehe Pflanzliste II Grünordnungsplanung) zu pflanzen.

6.12 Stellplätze

Die Stellplätze in der Baufläche Seglerhafen Meichle & Mohr sind auf den derzeit unversiegelten Flächen in wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (z.B. Pflaster, wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster etc.) herzustellen. Pro 8 Stellplätze ist ein großkroniger, einheimischer Baum zu pflanzen (siehe Pflanzliste V).

6.13 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind extensiv zu nutzen und mit großkronigen Bäumen und parkartigem Gehölzbewuchs zu bepflanzen (siehe Pflanzliste VII). Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Das Ablagern von Booten, Surfbrettern etc. ist mit Ausnahme auf den dafür festgesetzten Flächen unzulässig.

6.14 Uferpromenade

Die Fläche der Uferpromenade ist in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Mindestens 15% der Fläche ist mit Ziergrün zu begrünen.

6.15 Sanierungsbedürftiger Abschnitt des Bodenseeuferes - Uferrenaturierung

Der Abschnitt des Bodenseeuferes ist sanierungsbedürftig. Die Renaturierung des Seeufers ist in Abstimmung mit der Gewässerdirektion Donau/Bodensee Bereich Ravensburg durchzuführen.

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

7.1 Dachform

Als Dachform ist je nach Planeinschrieb zulässig:
Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 40°-45°
Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von 0°-2°

7.2 Dachdeckung

Eindeckungen der Satteldächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in rötlicher Farbe auszuführen.

Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können davon abweichende Dachdeckungen erhalten.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74(1) Nr. 3 LBO)

8.1 Einfriedigungen

Bis auf nachfolgende Ausnahmen sind Einfriedigungen unzulässig.

Ausnahmen:

- Einfriedigung der Trockenliegeplätze für Jollen und Surfbretter
- Einfriedigung der Vereinsheime
- Einfriedigungen zum Schutz der Naturschutzgebiete
- Einfriedigungen zum Schutz des Seehags
- Einfriedigungen zum Schutz des Auwaldes

Zulässig sind Einfriedigungen aus freiwachsenden Hecken und Sträuchern sowie aus Holzzäunen. Holzzäune dürfen nicht höher als 0,75 m sein. Einfriedigungen zum Schutz der Naturschutzgebiete oder zum Schutz des Seehags können mit einem Zaun aus Maschendraht bis max. 1,50 m ausgeführt werden. Das Drahtgeflecht ist zu begrünen.

8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme oder einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich werden, können als Ausnahme zugelassen werden.

8.3 Fuß- und Gehwege

Fuß- und Gehwege sind in wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen zu gestalten

8.4 Abfallbehälter

Standorte für Abfallbehälter sind einzugrünen.

8.5 Abstell-, Lager- und Trockenliegeplätze

Die festgesetzten Abstell-, Lager- und Trockenliegeplätze außerhalb der Baufläche Seglerhafen Meichle & Mohr sind in ihrer natürlichen Art einschließlich des vorhandenen Baumbestandes zu belassen.

9. Pflanzlisten gemäß Grünordnungsplan

Pflanzliste I (Pflanzstreifen als Pufferstreifen entlang der östlichen Grenze des Plangebietes zwischen Wassersportzentrum und Campingplatz / Naturschutzgebiet)

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticum</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa</i> in Sorten	Rosen
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste II (Streuobstpflanzungen)

Apfel

Boikenapfel
Bohnapfel
Brettacher
Gewürzluiken
Glockenapfel
Jakob-Fischer
Maunzenapfel
Schwäbischer Rosenapfel
o. ä.

Birnen

Bartholomäusbirne
Fasslesbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
o. ä.

Zwetschgen

Hauszwetschge
Lukas Frühzwetschge
Schöne aus Löwen
o. ä.

Walnuß

verschiedene Sorten

Pflanzliste III (extensive Flachdachbegrünung. nur einheimische Arten, kein Ziergrün!)

- mit Gräsern (z. B. *Bromus erectus*, *Bromus tectorum*, *Festuca ovina*, *Koeleria glauca*, *Briza media*, u.a.),
- Kräutern (z. B. *Achillea millefolium*, *Galium verum*, *Hieracium pilosella*, *Potentilla erecta*, *Prunella vulgaris*, *Sanguisorba minor*, *Silene nutans*, u.a.) sowie
- Fetthennen und Hauswurzelarten (*Sedum acre*, *S. album*, *S. sexangulare*, *Sempervivum* -Arten u.a.)

Pflanzliste IV (Fassadenbegrünung)

<i>Actinidia arguta</i>	Kiwi
<i>Clematis</i> in Sorten	Clematis
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera</i> in Sorten	Jelängerjelierer
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen
<i>Vitis spec.</i>	Weinrebe
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

Pflanzliste V (markante und großkronige Bäume erster Ordnung auf Parkplatz- und Stellplatzflächen)

Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Pflanzliste VI (kleinkronige Bäume entlang der Uferpromenade)

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche

Pflanzliste VII (Gehölze auf Grünflächen)

Bäume (markante und großkronige Bäume erster Ordnung)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Unterwuchs

Ansaat einer Wiesenblumenmischung mit Arten der frischen und feuchten Standorte

Pflanzliste VIII (Uferstreifen an Jachthafen)

Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste IX (Landzunge zwischen Argen und Hafeneinfahrt)

<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Pflanzliste X (Pflanzstreifen zum Auwald (Nordgrenze des Geltungsbereiches. Die mit * gekennzeichneten Arten sollen ca. zwei Drittel der Pflanzung einnehmen)

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Crataegus monogyna*</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa*</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticum</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa</i> in Sorten*	Rosen
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

10. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 10.1 Alle Baugesuche, die im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Wassersportzentrums eingereicht werden, sind der unteren Wasserbehörde wegen des Altlastenverdachts zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Aufgestellt:

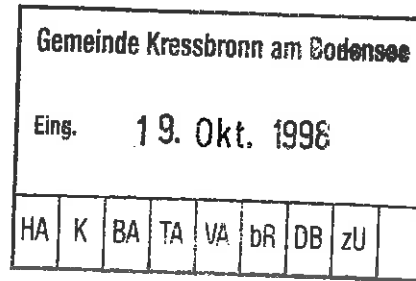
Friedrichshafen, den 28.04.1998, geändert 17.09.1998

Kressbronn, den 17.09.1998

KIENZLE + VÖGELE

Weiß, Bürgermeister





BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Wassersportzentrum“ in Kressbronn-Gohren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wassersportzentrum“ wird wie folgt abgegrenzt:

Im nördlichen Bereich:

Westliche Grenze der Straße „Zum Segelhafen“, Zufahrt zum „Schneider Hof“, östlich der Straße „Zum Segelhafen“ ein Streifen von ca. 25-30 m, südliche Grenzen der Parzellen 5296 und 5287, Teilstück der Parzellen 5423 und 5315/1, Nordgrenze der Parzelle 5419.

Im westlichen Bereich:

Ostgrenze der Parzelle 5425 (Argen).

Im südlichen Bereich:

Uferlinie Bodensee (Mittlerer Wasserstand 395,30 üNN).

Im östlichen Bereich:

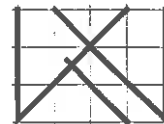
Westgrenzen der Parzellen 5320, 5322, 5315/2, 5265/1 und 5267, nordöstliche Grenze der Parzelle 5267.

Das Flst. 5315/1 (Baggerloch) wird bis zur Uferlinie nicht in das Bebauungsplangebiet einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan zum Bebauungsplan „Wassersportzentrum“ vom 28.04.1998, zuletzt geändert am 08.07.1998 dargestellt.

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Anlaß und Ziel der Planung
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4 Früherer Rechtsstand
2. Planinhalt
 - 2.1 Plangebiet, heutige Nutzung
 - 2.2 Gliederung des Geltungsbereichs
 - 2.3 Städtebauliches Konzept
 - 2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 2.5 Erschließung
 - 2.6 Umweltschutz, Grüngestaltung
 - 2.6.1 Grünordnung/Auswirkungen auf die Umwelt
 - 2.6.2 Lärm
 - 2.6.3 Altlasten
3. Maßnahmen
 - 3.1 Bodenordnung
 - 3.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen
 - 3.3 Kosten



1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

1.2 Anlaß und Ziel der Planung

Nachdem vor Jahren die Ausbaggerungen im Hafengebiet des Yachthafens Meichle & Mohr in Kressbronn-Göhring beendet wurde, will die Fa. Meichle & Mohr Baggergesellschaft zukünftig auch auf den Kiesexport in die Schweiz verzichten. Die bisher für die Kiesverladung benötigten Betriebsflächen können damit einer Umnutzung zugeführt werden.

Bisher werden bereits große Teile der Hafengebietfläche als Sportboothafen genutzt. Die Fa. Meichle & Mohr beabsichtigt nun den Sportboothafen zu einem Wassersportzentrum auszubauen. Im wesentlichen soll die neue Nutzung die Infrastruktur des Hafens verbessern.

Mit der Umnutzung ergibt sich die Möglichkeit der grundlegenden Neuordnung und Neugestaltung des Hafengebietes.

Im Laufe der Jahre sind um den Yachthafen ungenehmigte Folgeeinrichtungen und -nutzungen entstanden, die zumindest in Teilbereichen des Hafens zu Fehlentwicklungen geführt haben. Im Zuge der Umplanung bzw. Umstrukturierung des Gebietes zum Wassersportzentrum sollen gleichzeitig diese Mißstände beseitigt bzw. abschließend planungsrechtlich geregelt werden, die hauptsächlich in den Konfliktbereichen Argenau/Bodenseeufer im westlichen Hafengebiet entstanden sind. Vornehmlich die ungenehmigten Erweiterungen bestehender Nutzungen bzw. die unberechtigte Inanspruchnahme von Waldflächen oder sonstiger schutzwürdiger Flächen sollen beseitigt, geregelt und geordnet werden.

Ziel des Bebauungsplans ist, für das gesamte Hafengebiet den Rahmen festzulegen, in dem sich eine naherholungs- und freizeitorientierte Nutzung mit der Schutzwürdigkeit der betroffenen Natur- und Landschaftsräume vereinbaren läßt. Damit soll einer weiteren Fehlentwicklungen Einhalt geboten werden.

Außerhalb des Hafengebietes östlich der Straße zum Segelhafen sind ungenehmigte Parkplatze angelegt worden. Mit dem Bebauungsplan soll auch dieser Bereich geordnet werden.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

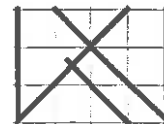
Der genehmigte Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen stellt im Plangebiet des Bebauungsplanes „Wassersportzentrum“ im wesentlichen Sondergebietsfläche für den Wassersport dar. Geplant ist ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Wassersportzentrum“.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Früherer Rechtsstand

Im Jahre 1990 wurde für das Gebiet des Yachthafens Meichle & Mohr bereits ein Bebauungsplan aufgestellt und auch als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde letztendlich nicht zur Rechtskraft gebracht, da er in Teilen vom Landratsamt beanstandet wurde.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet daher nach wie vor als Außenbereichsfläche einzustufen. Inzwischen haben sich die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Kressbronn und die Planungsabsichten der Fa. Meichle & Mohr derart verändert, daß das vorgenannte Bebauungsplanverfahren nicht zu Ende geführt wird, sondern ein eigenständiges neues Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll.



2. Planinhalt

2.1 Plangebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt an der südwestlichen Grenze des Gemeindegebietes Kressbronn. Im Westen grenzt die Argen mit Auwald an, im Süden der Bodensee mit Bodenseeufer und im Osten das Sondergebiet „Campingplatz Gohren“.

Mit Ausnahme der im Norden vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen mit Parkplatz befindet sich der gesamte Bebauungsplan im Landschaftsschutzgebiet „Württembergisches Bodenseeufer“. Darüber hinaus grenzen im Norden und im Osten Naturschutzgebiete an das Plangebiet an. Das Gelände wird derzeit teils als Sportboothafen mit entsprechenden infrastrukturellen Einrichtungen genutzt, teils wird die Fläche von dem Gewerbebetrieb Meichle & Mohr Baggergesellschaft GmbH zur Kiesverladung beansprucht. Vor allem das östliche Plangebiet ist mit dem Kiesumschlagplatz, den Werftgebäuden, der Tankstelle, dem Waschplatz, dem Restaurant und den Stellplatz- und Lagerflächen sehr stark gewerblich geprägt.

2.2 Gliederung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt ca. 9,2 ha. Davon sind:

Sonstiges Sondergebiet	ca. 7,9 ha
Private Grünfläche	ca. 4,7 ha
Waldfläche i.S. § 2 LWaldG	ca. 0,9 ha
öffentliche Verkehrsfläche/Parkplatz	ca. 1,0 ha

2.3 Städtebauliches Konzept

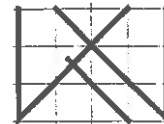
Da die Bebauung in einem landschaftlich sensiblen Bereich vorgesehen ist, wurde bereits in einem frühen Planungsstadium das Gespräch mit den Trägern öffentlicher Belange gesucht. Als Ergebnis dieser Gespräche wurden städtebauliche Rahmenbedingungen erarbeitet, die eine bauliche Entwicklung im Hafengelände Meichle & Mohr einzuhalten hat. Im wesentlichen sind dies:

- die bebaute Fläche (m²) darf insgesamt höchstens um den Faktor 2 gegenüber dem Bestand erweitert werden.
- die Kubatur (m³) der Gebäude darf insgesamt höchstens um den Faktor 2,5 gegenüber dem Bestand erweitert werden.
- die Höhe der Gebäude muß sich dem Seehag mit seiner Baumkulisse deutlich unterordnen.
- die Länge der Gebäude muß unter 100 m sein.
- bezüglich einer Beherbergungsmöglichkeit dürfen nur Einheiten entstehen, die als hafenbedingte Unterkünfte genutzt werden. Die Anzahl der Einheiten ist auf max. 45 begrenzt.

Auf der Grundlage dieser Rahmenbedingungen wurde vom Architekturbüro Siegmann ein städtebauliches Konzept für die Erweiterungen auf dem Hafensareal entwickelt. Die geplanten Nutzungen verbessern die Infrastruktur des Sportboothafens und sollen teilweise (z.B. Restaurant, Laden) auch externen Besuchern zur Verfügung stehen.

Im einzelnen sind folgende Nutzungen geplant:

- eine Bootswerft im Osten an der Grenze zum Campingplatz
- ein Laden mit Segelmacherei im Norden mit hafenseitiger Promenade
- ein SB-Restaurant mit Proviantladen und Kiosk
- die Hafenverwaltung mit Hafenmeisterbüro und Sanitäranlagen an zentraler Stelle im Hafen
- Betriebswohnungen für Hafenpersonal sowie hafenbedingte Unterkünfte für Schulungsteilnehmer, Segler und deren Besucher
- Anbau von Sanitäranlagen und sporadische Nutzung als Grillplatz bei der alten Schmiede im Bereich der Hafeneinfahrt



- Verlegung der Slipanlage im Norden in den Bereich südlich der geplanten Unterkünfte und Anlegen eines Trockenliegeplatzes für Segeljollen und trailerbare Boote
- die 420 bestehenden Stellplätze werden erhalten, zusätzlich können in Ausnahmesituationen (z.B. bei Veranstaltungen) ca. 200 Stellplätze provisorisch eingerichtet werden.

Die Gebäude sind städtebaulich so angeordnet, daß die Nutzungen, die auch auf externen Publikumsverkehr angewiesen sind, wie das Restaurant und der Laden, in der Nähe der Hafenzufahrt und den Stellplätzen angesiedelt werden. Damit soll die externe Nutzung im Eingangsbereich des Hafens konzentriert sein, im Innern des Hafengeländes soll der Anteil der hafenspezifischen Nutzung überwiegen. Das Konzept hat zum Ziel, daß vom Hafeneingang zum Bodensee die Nutzungsintensität der Flächen abnehmen soll.

Die große Anzahl von Stellplätzen auf dem Hafengelände soll dazu beitragen, daß die Stellplätze entlang der Straße zum Segelhafen auf ein Minimum begrenzt werden können. Da aber in der Hauptsaison - vor allem wenn Veranstaltungen stattfinden - die Stellplätze auf dem Hafengelände durch die hafenspezifische Nutzung belegt sind, sind Ausweichparkflächen dringend nötig.

2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsrechtlich ist der überwiegende Teil des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet nach §11BauNVO mit Zweckbestimmung „Wassersportzentrum“ festgesetzt. Lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen mit Parkplatz im Norden sowie die angrenzende private Grünfläche (Pufferstreifen) sind nicht Bestandteil des Sondergebiets „Wassersportzentrum“. Das Sondergebiet dient der Erholung und dem Fremdenverkehr. Im besonderen soll den Belangen des Wassersports allgemein, des Angelsports, des Badesports und der Berufsfischerei Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus soll das Gelände auch öffentlich zugänglich bleiben und der Bevölkerung weiterhin als Erholungsraum dienen. Der Bodensee- Rundwanderweg führt durch das Plangebiet und wird planungsrechtlich durch ein Gehrecht gesichert.

Das Konzept des Wassersportzentrums zielt darauf ab, ein möglichst breites Spektrum an wassersportspezifischen Freizeitnutzungen anzubieten. Damit das Angebot auch angenommen wird, ist die Bereitstellung einer leistungsfähigen Infrastruktur unabdingbar. Die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen werden diesem Anspruch nicht gerecht, so daß eine umfassende Neuordnung sowie eine maßvolle Erweiterung auf dem Gelände der Fa. Meichle & Mohr stattfinden soll.

Um die gebietstypkonforme Nutzung zweifelsfrei zu regeln, wird die Nutzung der einzelnen Baufelder weiter konkretisiert. Folgende Nutzungen sind festgesetzt:

a) Segelmacherei / Laden

Die Segelmacherei sowie der Laden mit maritimem Angebot bieten den Hafennutzern die Möglichkeit, die zum Ausüben ihrer Freizeitaktivität notwendige Ausrüstung zu erwerben, zu erneuern oder zu vervollständigen bzw. notwendige Reparaturen erledigen zu lassen. Da sich der Laden saisonbedingt nicht allein vom internen Bedarf trägt, ist eine touristische Nutzung unter Einbeziehung externer Besucher beabsichtigt.

b) Restaurant / Biergarten

Das Restaurant mit Biergarten soll der Verpflegung der Wassersporttreibenden dienen. Zu diesem Zweck ist auch ein Kiosk und Proviantladen integriert. Da sich das Restaurant saisonbedingt nicht allein vom internen Bedarf trägt, ist eine touristische Nutzung unter Einbeziehung externer Besucher beabsichtigt.

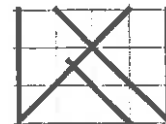
c) Yacht- und Motorenwerft

Die beiden Werftgebäude sind der Sportboothafennutzung direkt zuzuordnen. Hier werden die Boote gewartet und repariert.

d) Hafenzentrum / Hafenbedingte Unterkünfte

Im Hafenzentrum sind diejenigen Nutzungen untergebracht, die der Organisation der gesamten Hafenanlage dienen. Im wesentlichen handelt es sich dabei um die Hafenverwaltung und die Hafenmeisterei.

Mit der Nutzungsfestsetzung „hafenbedingte Unterkünfte“ soll sichergestellt werden, daß keine Nut-



zung möglich ist, die dem Wohnen im herkömmlichen Sinne entspricht. Neben 3 Betriebswohnungen für Hafenangestellte sollen vor allem Unterkunftsmöglichkeiten geschaffen werden, deren Erfordernis sich aus dem Betrieb des Wassersportzentrums ergeben.

Neben der eigentlichen Wassersporttätigkeit ist das Erlernen der unterschiedlichen Wassersportarten in unterschiedlichen Kursen wesentlicher Bestandteil des Konzepts des Wassersportzentrums. Gerade das Kursprogramm ist auf einen Kundenkreis ausgerichtet und auch angewiesen, der nicht aus der näheren Umgebung kommt. Bereits heute sind die angebotenen Kurse mit einer Teilnehmerzahl von insgesamt ca. 60-70 Teilnehmer pro Woche belegt, wobei einem großen Teil der Kursteilnehmer (ca. 70%) Übernachtungsmöglichkeiten angeboten werden müssen. Bisher sind sie mangels Möglichkeiten im Hafengebiet - in der Vor- und Nachsaison im Bereich der Gemeinde Kressbronn untergebracht. Zur Hauptsaison ist die Unterbringung in vertretbarer Entfernung aufgrund der Vollbelegungen in den Bodenseegemeinden kaum möglich.

Der Wassersport ist sehr stark vom Wetter abhängig. Kurzfristige, wetterbedingte Änderungen des Kursprogramms kommen häufig vor. Eine zentrale Unterbringung der Kursteilnehmer in unmittelbarer Nähe der Schulungsanlagen unterstützt ein flexibles, kundenorientiertes Schulungssystem und erhöht damit die Akzeptanz des gesamten Wassersportzentrums. In unmittelbarer Nähe des Hafenzentrums (ca. 2 km Umkreis) besteht keine andere Möglichkeit, entsprechende Unterkünfte zu schaffen.

Neben den Kursteilnehmern sind Unterkünfte für das Saisonpersonal erforderlich. Vor allem zur Hauptsaison wird das Stammpersonal von Saisonarbeitskräften unterstützt werden müssen. Für diese Saisonarbeiter sind neben den Betriebswohnungen für das Stammpersonal (z.B. Hafenmeister) noch einfache Saisonunterkünfte bereitzustellen.

Darüber hinaus ist geplant „Bootcharter“ mit zunächst 15-20 Booten neu in das Programm aufzunehmen. Da es sich dabei überwiegend um kleinere Boote handelt, ergibt sich auch hieraus ein Bedarf an nahegelegener Übernachtungsmöglichkeit. Auch Besucher der Segler oder auch Segler selbst können diese Unterkünfte nutzen. Damit besteht eine Alternative zum „Schlafen auf dem Wasser“, was letztendlich zur Entlastung der Wasserfläche beiträgt.

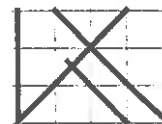
Die Anzahl der Unterkunftseinheiten einschließlich der Unterkünfte für Saisonarbeiter ist auf 45 Einheiten begrenzt. Zusätzlich sind 3 Betriebswohnungen zulässig. Dadurch wird sichergestellt, daß die Unterkunftsmöglichkeiten gegenüber der Anzahl der Bootslegeplätze eine absolut untergeordnete Rolle einnehmen. Bei ca. 1500 Bootslegeplätze liegt die Zahl der Unterkünfte bei ca. 3% der Liegeplätze.

In der Sondergebietsfläche „Wassersportzentrum“ wird ein Großteil des Hafengeländes im Süden, Westen und Norden als private Grünfläche ausgewiesen. Damit soll der weiteren Inanspruchnahme der wertvollen Grünräume entgegengewirkt werden. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen sind hier grundsätzlich nur dort zugelassen, wo entsprechende Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen sind. Die heute dort bereits bestehenden Nutzungen wie Vereinsheime, Trockenliegeplätze, Slipanlagen etc. werden über Baufelder in ihrem Bestand gesichert, eine weitere Ausweitung der Nutzungen wird allerdings nicht mehr ermöglicht.

Zur Argenau hin wird in einem Streifen von ca. 20-24 m Waldfläche i.S. § 2 LWaldG ausgewiesen. Damit soll die der Bereich zur Argenau hin vor einer Nutzung durch Vereine, Wassersportler oder Touristen geschützt werden und der Baumbestand in seinem derzeitigen Ausmaß gesichert werden.

Im Norden, östlich der Straße „zum Seglerhafen“ ist entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Zur Abgrenzung der im Osten angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Pufferstreifen von ca. 5-10 m Breite als private Grünfläche vorgesehen.

Das Plangebiet ist umgeben von Natur- und Landschaftsräumen mit teilweise sehr hoher Wertigkeit. Städtebauliches Ziel ist deshalb, die Bebauung so landschaftsverträglich wie möglich anzuordnen und zu gestalten. In Absprache mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde in Abwägung der unterschiedlichen Belange ein Maß für die zukünftige Nutzung festgelegt, das zum einem der städtebaulichen Zielrichtung eines Wassersportzentrums Rechnung trägt, andererseits aber eine landschaftsverträgliche Nutzung gewährleistet. Danach darf der Bestand der Gebäude bezüglich der Grundfläche höchstens um den Faktor 2 erweitert, bzw. erneuert werden, die Kubatur der zukünftigen Bebauung darf den Bestand höchstens um den Faktor 2,5 übersteigen. Neben der Flächen- und Kubaturbegrenzung ist darauf zu achten, daß sich die Bebauung dem Bewuchs des Seehags deutlich unterordnet. Zur Sicherung dieser Vorgaben sind die Grundflächen und Baumassen der einzelnen Bauvorhaben sowie Wand- bzw. Firsthöhen festgesetzt.



Um ein Einfügen der Maßnahmen in die bestehende Landschaft zu gewährleisten, sind begleitende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen und in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. werden über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Kressbronn gesichert.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich voll erschlossen. Lediglich die Zufahrt zum angrenzenden Campingplatz ist für den zur Hauptsaison vorhandenen Verkehr zu gering dimensioniert, da sie einen Begegnungsverkehr nicht uneingeschränkt zuläßt. Dies führte deshalb häufig zu chaotischen Verkehrsverhältnissen. Im Bebauungsplan „Wassersportzentrum“ wird die Zufahrt zum Campingplatz als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,50 m festgesetzt.

Aufgrund der vorhanden und der geplanten Nutzung ergibt sich für den ruhenden Verkehr ein bau-rechtlicher Stellplatzbedarf von 276 Stellplätzen. Da der Baggersee vor allem zur Hauptsaison Anziehungspunkt für eine große Zahl von Touristen ist, besteht neben dem internen Bedarf eine erhebliche Nachfrage nach Stellplätzen.

Derzeit sind ca. 420 Stellplätze auf dem Gelände vorhanden. Diese Stellplatzzahl soll erhalten bleiben. Für Veranstaltungen wie z.B. Regatten können darüber hinaus zusätzlich ca. 200 provisorische Stellplätze auf den befestigten Flächen eingerichtet werden.

Mit der Gesamtzahl von ca. 620 Stellplätzen auf dem Gelände der Fa. Meichle und Mohr ist sichergestellt, daß der hafenspezifische ruhende Verkehr auch zu Spitzenzeiten (z.B. bei Veranstaltungen) komplett auf dem Hafengelände untergebracht ist.

Zur Hauptsaison, wenn die Stellplätze auf dem Hafengelände einer starken hafenspezifischen Nachfrage ausgesetzt sind, ist gleichzeitig der Bedarf an Parkplätzen durch externe Nutzer sehr hoch. Dies hat zur Folge, daß zu bestimmten Zeiten der Stellplatzbedarf auf dem Hafengelände nicht gedeckt werden kann. Um einem wilden Parken teilweise bis in die geschützten Landschaftsgebiete hinein entgegenzuwirken, wird östlich der Straße „zum Seglerhafen“ ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Als Ausweichparkplätze sollen sie vor allem in den Spitzenzeiten den Parkdruck in geordnete Bahnen leiten.

Die Vereinsheime im westlichen Hafenbereich sowie die Müllstandorte werden bisher über einen Waldweg erschlossen, der durch das Naturschutzgebiet „Schutz des Auewaldes der Argen“ führt. Um das Naturschutzgebiet zukünftig von Belastungen durch den Anlieferverkehr zu verschonen, soll dieser über den bestehenden Weg entlang des Hafenbeckens ermöglicht werden. Um die Ver- und Entsorgung bzw. die Anlieferung dauerhaft zu sichern, wird ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger ausgewiesen. Das Fahrrecht dient zum Zwecke der Anlieferung und der Ver- und Entsorgung. Um die öffentliche Zugänglichkeit des Geländes zu gewährleisten, sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Durch ein solches Gehrecht ist auch der Bodensee-Rundwanderweg in seinem Bestand gesichert und öffentlich zugänglich.

Die versorgungs- und entsorgungstechnische Erschließung ist bereits vorhanden. Die Anbindung der geplanten Nutzungen wird über das bestehende Netz und dessen Erweiterung erfolgen.

2.6 Umweltschutz, Grüngestaltung

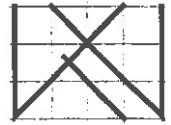
2.6.1 Grünordnung / Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Bebauungsplan sind teilweise ökologisch hochwertige Flächen betroffen. Durch die Planung sind Naturschutz- und Landschaftschutzgebiete, Wasserflächen des Bodensees sowie schutzbedürftige Grün- und Waldbereiche berührt.

Gleichzeitig ergibt sich durch die Aufgabe des Baggerbetriebs und der Kiesverladung die Möglichkeit, das Gelände einer landschaftsverträglicheren Nutzung mit weitaus geringeren versiegelten Flächen zuzuführen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahren ist eine Grünordnungsplanung erstellt worden, die den Eingriff in Natur und Landschaft feststellt, bewertet und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich des Eingriffes aufzeigt.

Die Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan „Wassersportzentrum“ mit den Erläuterungen und der Abwägung der Umweltbelange nach § 1a BauGB liegt der Begründung bei.



Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung werden im wesentlichen in den Bebauungsplan übernommen.

2.6.2 Lärm

Da die neue Nutzung des Geländes evtl. zu Lärmbeeinträchtigungen auf das angrenzende Campingplatzgebiet führen könnte, wurde seitens des Gewerbeaufsichtsamtes ein Lärmgutachten ange-regt.

In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt wurde vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik, tecum GmbH aus Kempten ein Lärmgutachten erstellt. Das Gutachten vom 14.07.1998 kommt zusam-menfassend zu folgendem Ergebnis:

- Die Geräuschmmissionen der Yachtwerft sind für den Campingplatz unkritisch. Die Lärmwerte liegen unter der zulässigen Grenze von tags 55 dB(A).
- Die Nutzung der Parkplätze verursacht tagsüber (6.00-22.00) keine Richtwertüberschreitung, auch nicht im Fall erhöhter Stellplatzfrequentierung bei (seltenen) Veranstaltungen wie z.B. Regatten, Feste etc.
- Fahrbewegungen auf dem Parkplatz östlich der Parkplatzerschließung während der Nachtzeiten führen zu erheblichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A). Außerdem kann der nachts zulässige Spitzenpegel von 60 dB(A) auf den zum Campingplatz nächstliegenden Stellplätzen nicht eingehalten werden.
- Die Parkplätze westlich der Zufahrt, nördlich der Segelmacherei und östlich des Ladens können tags und nachts ohne Einschränkung genutzt werden.

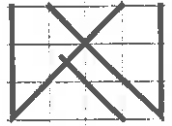
Für die Planung ergeben sich hieraus folgende Vorgaben:

- Für die Yacht- und Motorenwerft ist die Einrichtung und der Betrieb nach dem Stand der Lärm-schutztechnik erforderlich. Dazu gehören u.a. eine entsprechende Gebäudeausführung, ein Betrieb nur im Tageszeitraum, das Geschlossenhalten aller Fenster und Tore/Türen in den zum Camping-platz gerichteten Fassaden, keine Durchführung von lärmintensiven Arbeiten im Freien, der Einbau von Schalldämpfern in erforderlichen Absaug- oder Lüftungsanlagen usw. Die Vorgaben entsprechend dem Lärmgutachten sind in den Städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.
- Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen im Bereich des Campingplatzes ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schranke) sicherzustellen, daß während der Nachtzeit (22.00-6.00) keine Fahr-zeugbewegungen auf dem Parkplatz östlich der internen Erschließungsstraße stattfinden. Eine Re-gelung hierzu muß in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

2.6.3 Altlasten

Im Hinblick auf mögliche Untergrundverunreinigungen durch frühere Nutzungen wurde im Plange-biet eine historische Recherche durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele durchgeführt. Da davon ausgegangen wird, daß evtl. Verunreinigungen nur durch Tropf- und Kleckerverluste verursacht wurden und die betroffenen - generell nicht unterkellerten - Betriebseinrichtungen auf einer Beton-platte errichtet worden waren, ist insgesamt nur mit geringen, punktuellen bis kleinräumigen Bela-stungen - unter Umständen ausschließlich in der Bausubstanz - zu rechnen. Im Zuge der geplanten Abbruch- bzw. Erdarbeiten ist dies zu berücksichtigen.

Im wesentlichen handelt es sich um den Bereich des Maschinen- und Motorenraumes des ehemali-gen Schotterwerkes, den Standort der ehemaligen Transformatorstation, ein bis heute in Betrieb befindliches Werkstattgebäude (Schlosserei, mechanische Werkstatt) sowie den Bereich eines rückzubauenden, oberirdischen Tanklagers. Eine detailliertere Darstellung der Ergebnisse der histo-rischen Recherche erfolgt in einem Gutachten (Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Mai 1998).



3. Maßnahmen

3.1 Bodenordnung

Die betroffenen Grundstücke bleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstücksbesitzer. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. notwendig.

3.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätzliche soziale Probleme bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar.

3.3 Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Gemeinde Kressbronn keine Kosten.

Aufgestellt:

Friedrichshafen, den 28.04.1998 (geändert 15.07.1998)

Kressbronn, den 15.07.1998

KIENZLE + VÖGELE



Weiß, Bürgermeister

AUFTRAGGEBER

FA. MEICHLE & MOHR BAGGERGESELLSCHAFT
STEIGWIESEN 88090 IMMENSTAAD

KIENZLE 
VÖGELE

Architektur • Stadtplanung

Dipl.-Ing./Reg.Bm Udo Kienzle

Dipl.-Ing. Alfred Vögele

Freie Architekten

Freie Stadtplaner

Werastrasse 40

88045 Friedrichshafen

Telefon (07541)75151

Telefax (07541)75185

PROJEKT

BEBAUUNGSPLAN "WASSERSPORTZENTRUM"
KRESSBRONN-GOIHREN

PLAN

ENTWURFSBESCHLUSS
LAGEPLAN

PROJ-NR:

9553.0

PLANNR:

102

MASSTAB:

M 1:1000

DATUM:

28.04.1998

GEZ: U. KIENZLE 10.04.1998

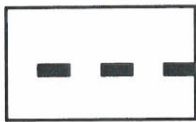
GEA: U. KIENZLE 28.04.1998

GEA: U. KIENZLE 08.07.1998

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1	
2	3
4	5
6	7

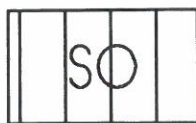
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2 GRUNDFLÄCHE (GF)
- 3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- 4 BAUMASSE (BM)
- 5 BAUWEISE
- 6 DACHFORM/DACHNEIGUNG
- 7 HÖHENFESTSETZUNG (GH=GEBÄUDEHÖHE, WH=WANDHÖHE, FH=FIRSTHÖHE)



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS



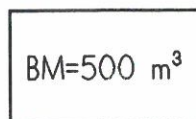
BAUGRENZE § 23 BAUNVO



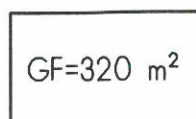
SONDERGEBIET SO § 11 BAUNVO
ZWECKBESTIMMUNG: WASSERSPORTZENTRUM



BAUFLÄCHE SEGLERHAFEN MEICHLER & MOHR



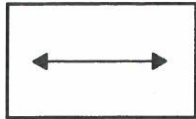
MAX. ZULÄSSIGE BAUMASSE § 16 BAUNVO



MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE § 16 BAUNVO

WH/GH/FH

WANDHÖHE/GEBÄUDEHÖHE/FIRSTHÖHE § 74(1) LBO



FIRSTRICHTUNG § 9(1)2 BAUGB

SD

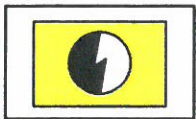
SATTELDACH § 74(1) LBO

FD

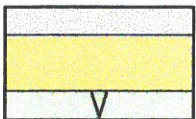
FLACHDACH § 74(1) LBO



FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN § 9(1)4 BAUGB
ZWECKBESTIMMUNG GEMÄSS PLANEINSCHRIEB



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN § 9(1)12 BAUGB
ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT

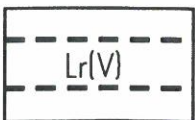


VERKEHRSFLÄCHE § 9(1)11 BAUGB

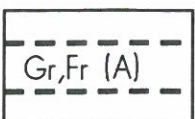
GEH-/RADWEG
STRASSE
VERKEHRSGRUN



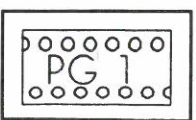
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
PARKPLATZ § 9(1)11



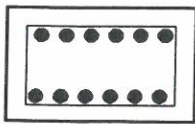
LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DES
VERSORGUNGSTRÄGERS (V) § 9(1)21 BAUGB



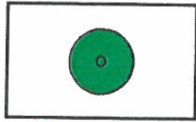
GEH-/FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEFERUNG (AL)
ODER DER ALLGEMEINHEIT (A) § 9(1)21 BAUGB



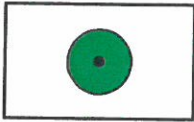
FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND
STRÄUCHERN § 9(1)25 BAUGB



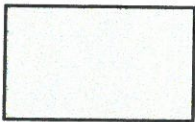
FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9(1)25 BAUGB



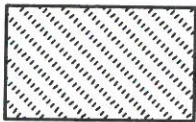
PFLANZGEBOT FÜR BÄUME § 9(1)25 BAUGB



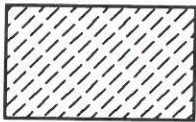
ERHALT VON BÄUMEN § 9(1)25 BAUGB



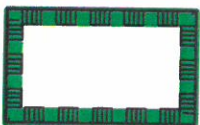
PRIVATE GRÜNFLÄCHE § 9(1)15 BAUGB



SANIERUNGSBEDÜRFTIGER ABSCHNITT DES BODENSEEUFRERS - UFERRENATURIERUNG



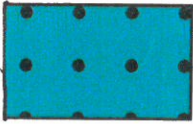
UFERPROMENADE



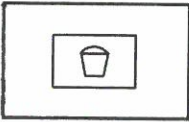
UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN § 9(6) BAUGB



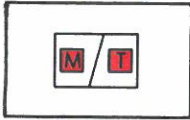
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9(1)20 BAUGB



FLÄCHEN FÜR WALD I.S. § 2 LWALDG
§ 9(1)18 BAUGB



SPIELPLATZ



STANDORT FÜR MULL-CONTAINER /
TELEFONZELLE

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2(1) BAUGB

AM 25.03.1998

ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG § 2(1) BAUGB

AM 02.04.1998

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3(1) BAUGB

AM 06.04.1998

BILLIGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES UND AUSLEGUNGS-
BESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT

AM 29.04.1998

ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG DER OFFENLAGE § 3(2) BAUGB

AM 07.05.1998

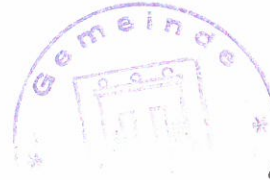
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT
BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3(2) BAUGB

VON 18.05. BIS 18.06.

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDERAT GEMÄSS § 10 BAUGB

AM 21.10.1998

KRESSBRONN, DEN 08.12.1998




BURGERMEISTER

GENEHMIGT DURCH DIE HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE
GEMÄSS § 10(2) BAUGB DURCH BESCHIED AZ.-NR.:

VOM.....

AUSFERTIGUNG:

DER TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE INHALT DES BEBAUUNGSPLANES
STIMMT MIT DEM SATZUNGSBESCHLUSS VOM 21.10.98 ÜBEREIN.
DAS VERFAHREN WURDE ORDNUNGSGEMÄSS DURCHGEFÜHRT.

KRESSBRONN, DEN

09.11.1998




BURGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG DURCH ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG
GEMÄSS § 10(3) BAUGB

19.11.1998

KRESSBRONN, DEN 08.12.1998




BURGERMEISTER