KRESSBRONN
am Bodensee – da bin ich gern!

Bebauungsplan
„Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung“

I) Satzung über den Bebauungsplan „Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung“

II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung“

III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

Stand: 26.03.2020

PLAN WERK STATT am Bodensee

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

Az.: 621.41xx

Satzung
der Gemeinde Kressbronn am Bodensee
zur Aufstellung des Bebauungsplanes
„Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung“

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186), hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a. B. am . . . . . 2020 folgende Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung“ beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 26. März 2020 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2
Bestandteile

Bestandteile dieser Satzung sind der Bebauungsplan mit:
1. Zeichnerischem Teil (Planzeichnung), in der Fassung vom 26. März 2020;
2. Textteil, in der Fassung vom 26. März 2020.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Kressbronn a. B., ... 2020

Daniel Enzensperger
Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
MD	1.1.1	Dorfgebiet (MD)	§ 5	BauNVO
	1.1.1.1	Zulässig im Dorfgebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, 3. sonstige Wohngebäude, 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, 5. sonstige Gewerbebetriebe,	§ 5 (2)	BauNVO
	1.1.1.2	Nicht zulässig im Dorfgebiet sind folgende Nutzungen: 1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 3. Gartenbaubetriebe, 4. Tankstellen.	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.1.3	Die Nutzungen nach § 5 (3) BauNVO: 1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im Dorfgebiet <u>nicht</u> zulässig.	§ 1 (6) 1	BauNVO
	1.2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
II	1.2.1	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 § 20 (1)	BauNVO BauNVO
GRZ 0,6	1.2.2	Höchstzulässige Grundflächenzahl Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
GFZ 1,2	1.2.3	Höchstzulässige Geschossflächenzahl Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in	§ 16 (2) 2 § 20 (2)	BauNVO / BauNVO

anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

WH 6,50

1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in m über EFH — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen WH ist beim Satteldach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut.

GH 10,50

1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in über EFH — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen GH ist beim Satteldach Oberkante (OK) Firstziegel.

1.3 Höhenlage der Gebäude — § 9 (3) BauGB

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

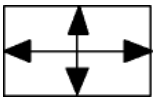
Die EFH darf max. 0,35 m über mittlerer angrenzender Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze betragen.

Überschreitungen der EFH sind bis 0,20 m zulässig.
Unterschreitungen der

1.4 Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB

o

1.4.1 offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO



1.4.2 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuderichtung — § 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuderichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuderichtung bis max. 10° sind zulässig. Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen — § 9 (1) 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist auf 8 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

1.6.1 Baugrenzen — § 23 (1,3) BauNVO

Ein Vortreten über die Baugrenze von untergeordneten Gebäudeteilen kann im Einzelfall gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden, wenn dadurch die festgesetzte Grund- bzw. Geschossfläche nicht überschritten wird.

1.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.

1.7 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Bei Parallelstellung zur Verkehrsfläche und bei Carports ist mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.8 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen mit Ausnahme der nachfolgend genannten Anlagen:

- Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe aus Holz oder verputztem Mauerwerk sind bis zu einer Gesamtlänge von 5 m pro Grundstück zugelassen. Pergolen, überdachte Holzlegen, Gartenlauben bis jeweils 2,50 m mittlere Höhe bis Oberkante Konstruktion bzw. Dachhaut können ausnahmsweise gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn deren Grundfläche nicht mehr als 12 m² beträgt.

- Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime sind grundsätzlich außerhalb von Gebäuden nicht zugelassen.

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 4 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

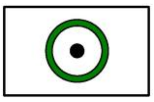
1.10 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen / Garten

In den als Grünflächen gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25 BauGB
§ 9 (1) 15 BauGB



1.11.1 Pflanzerhalt § 9 (1) 25b BauGB

Die im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

1.11.2 <u>Pflanzliste</u>

Regionaltypische Obsthochstämme für private Grünflächen; empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 8/10

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Bohnapfel	Bartholomäusbirne	Hauszwetschge
Glockenapfel	Fasslesbirne	Lukas Frühzwetschge
Goldparmäne	Junkersbirne	Schöne aus Löwen
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Maunzenapfel	Palmischbirne	o.ä.
Schwäbischer Rosenapfel	o.ä.	

1.12 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

In den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten Grundstücksflächen auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
Schädliche Verunreinigungen des Niederschlagswassers sind unzulässig. Das genannte Niederschlagswasser ist (mit Ausnahme der über die Not-Entlastungen anfallenden Wassermengen) auf dem Grundstück durch speziell herzustellende Versickerungs-Anlagen zu versickern.
Die Versickerungs-Anlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen.
Die Versickerung ist breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

1.13 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion § 22 (5) BauGB

Gemäß § 22 (5) BauGB wird festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung unterliegt.
Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bleibt hierbei unberührt.
Ferienwohnungen sind zugelassen.

1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.14.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

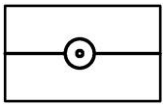
1.14.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	——

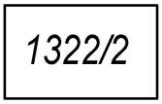
Füllschema der Nutzungsschablone
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
3 – Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4 – Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
7 – Bauweise

2. Hinweise

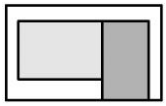
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



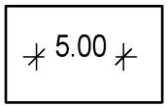
vorhandene Grundstücksgrenzen



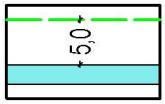
Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Maßlinie (beispielhaft)



Bachlauf des Fallenbaches mit 5m Gewässerrandstreifen

Überschwemmungsgebiet - Bestehende Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.

Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG - Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasser – HQextrem

2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

2.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

2.4 Wasser- und Bodenschutz

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).
Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.5 Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.
Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
In der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar kann eine Vogelbrut und Fledermausbesatz ausgeschlossen werden

2.6 Hochwasserschutz

<u>HQ100</u>

Das Plangebiet grenzt an das neu berechnete Überschwemmungsgebiet nach HQ100.
Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u. a. die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen und Vertiefen der

Erdoberfläche verboten (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

HQextrem
Der Geltungsbereich liegt ebenfalls an der Abgrenzung zu einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).
In Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt liegen, ist das Bauen grundsätzlich möglich. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

2.7 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016" (Angaben in m über Normal Null).

3. Anlagen zum Bebauungsplan

3.1 Lageplan in der Fassung vom 26.03.2020

3.2 Begründung in der Fassung vom 26.03.2020

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am . . . . . .

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .
Daniel Enzensperger, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Erfordernis der Planung / Verfahren
5. Auswirkungen der Planung
6. Altlasten
7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
8. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
9. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Teiländerung umfasst eine Gesamtfläche von 589 m², mit dem Flurstück 1322/2.

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die öffentliche Verkehrsfläche Fallenbachweg, Flurstück Nr. 1327,
Im Osten	durch das Flurstück Nr. 1322,
Im Süden	durch das Flurstück Nr. 1322,
Im Westen	durch das Flurstück Nr. 1322/2.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der ehemalige Planbereich mit den Flurstücken 1322/1+2 liegt im dicht bebauten Ortskern von Kressbronn. Die etwa dreieckige Fläche wird im Nordwesten durch den Fallenbachweg begrenzt, im Süden durch die unbefestigte Zufahrt zu einem Wohnhaus mit Scheune, das das Grundstück im Osten abschließt. Südlich der Zufahrt verläuft der Fallenbach. In der aktuellen Planung wurde das Plangebiet um das westliche Flurstück Nr. 1322/2 reduziert.
Es handelt sich bei der Gesamtfläche um eine regelmäßig gemulchte Grünlandfläche, auf der rund 35 kleinere Obstbäume stehen.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Betznauerstraße-Fallenbachweg ".

4. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Das Plangebiet bestand vormals zusammen mit dem östlich gelegenen Wohnhaus aus einem Flurstück. Das Gesamtgrundstück wurde 2018 in 3 Teilgrundstücke unterteilt – das bestehende Wohnhaus mit Schuppen, Flurstück Nr. 1322 sowie 2 weitere, gleich große Grundstücke, Flurstücke Nr. 1322/1 und 1322/2. Das Grundstück 1322/2 soll bebaut werden.

Mit der Teiländerung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Wohngebäudes geschaffen werden.

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung
Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet liegt im dicht bebauten Ortskern von Kressbronn und ist von allen Seiten mit Bebauung umgeben. Das umgebende Plangebiet ist geprägt durch Wohn- und Mischgebietsnutzungen. In Anbetracht des geschlossenen Bebauungszusammenhanges stellt das geplante Vorhaben eine Maßnahme der „Innenentwicklung“ dar, damit ist § 13a BauGB anwendbar.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 2 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt kleiner als 2,0 ha ist. Dies ist hier der Fall, der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,06 ha.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung von 2 Wohngebäude sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 10.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung" beschlossen.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Fallenbachweg. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Durch die geplante bauliche Erweiterung sind keine Änderungen in der Ver- und Entsorgung erforderlich.
Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.
Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Grundstücksentwässerung:
Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser.
Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten Grundstücksflächen auf dem Grundstück ist über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Notüberläufe können in den südlich angrenzenden Fallenbach erfolgen.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine bestehende private Grünlandfläche, auf der rund 35 kleinere Obstbäume wachsen.
Durch die geplante bauliche Erweiterung, die mit einem Wohngebäude eine geringfügige bauliche Verdichtung darstellt, werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Stadtklima leisten, von der Planung nicht betroffen.

7.4 Artenschutz / vorhandene Vegetation

(siehe Anlage: artenschutzrechtliche Beurteilung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf vom 09.04.2019)

Bewertung
Aufgrund der innerörtlichen Lage, der geringen Größe der vorhandenen Bäume und des allgemein eingeschränkten Habitat- und Strukturangebots können Vorkommen von anspruchsvolleren Vogelarten in der Fläche ausgeschlossen werden. Für die Beseitigung der Gehölze gelten die nach §30 BNatSchG vorgegebenen Zeitfenster (vor dem 1.3. oder nach dem 1.10.); bei Einhaltung dieser Vorgaben können Verstöße gegen das Tötungsverbot /§44, 1, 1) und das Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44, 1, 3) ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Verbots der erheblichen Störung der lokalen Populationen (§ 44, 1, 2) empfehlen TRAUTNER & JOOSS (2008), in der artenschutzrechtlichen Prüfung bei "mäßig häufigen Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufigen Arten sowie verbreiteten Arten mit hohem Raumanspruch … regelhaft keine erhebliche Störung anzunehmen"; dies gilt "ggf. auch [für] Arten der Vorwarnliste".
Eine genauere Bestandsaufnahme der Vögel wurde nicht durchgeführt angesichts des Fehlens von Höhlen des wie beschrieben eingeschränkten Habitat- und Strukturangebots können Vorkommen von wertgebende Arten, insbesondere streng geschützte Arten und/oder Arten der Roten Liste, in der Fläche ausgeschlossen werden.
Die Kriterien von TRAUTNER & JOOS treffen also zu; eine nachhaltige Beeinträchtigung von lokalen Populationen geschützter Vogelarten und damit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 durch das Vorhaben sind deshalb ebenfalls auszuschließen.

Auch für die (sämtlich streng geschützten) Fledermäuse spielt die Fläche angesichts fehlender Quartiermöglichkeiten keine Rolle. Denkbar ist allenfalls eine sporadische Nutzung als Nahrungshabitat auf innerörtlichen Transferflügen.

Hinweise auf ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse wurden nicht gefunden. Wegen des Fehlens wesentlicher Habitatelemente (Sonnenplätze, Versteckplätze vegetationslose grabbare Flächen), der Lage unmittelbar an einer Straße und des innerörtlichen Prädationsdrucks durch Katzen kann ein Zauneidechsenvorkommen mit einiger Sicherheit ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die geplante Baumaßnahme (mit der genannten zeitlichen Einschränkung) nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen von § 44, 1, 1-3 führt.

6. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Wesentliche Änderungen im Bereich des Bebauungsplanes:
Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte private Streuobstfläche wird teilweise in eine Baufläche umgewidmet

Geltungsbereich der Änderung
Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht für den Änderungsbereich zu schaffen

Art der baulichen Nutzung
Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten und umgebenden Nutzung ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO fest

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des Dorfgebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im Dorfgebiet – Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe - soll den angrenzenden vorhandenen Dorfgebietsnutzungen, als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.
Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen zum einen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden, als auch kommen einzelne Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht bzw. sind nicht gebietsverträglich. Anlagen für Verwaltung beispielsweis werden primär im Ortszentrum von Kressbronn konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht. Der Charakter des Dorfgebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für das Bauquartier in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) festsetzt.
Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten angrenzenden Straßenhöhen.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Die geplante Bebauung orientiert sich an den vorhandenen umgebenden Nutzungen Dieser bestehende Siedlungscharakter soll im Änderungsbereich fortgeführt werden. Mit der geplanten Bebauungsstruktur einhergehend wurde die Zahl der Wohnungen auf 8 WE pro Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht ebenfalls der vorhandenen umgebenden Siedlungsstruktur. Ein Verzicht auf eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen respektive eine weitere Erhöhung der Zahl der Wohnungen ist für diesen geplanten eher „dörflichen Typus“ der Siedlungsstruktur nicht „gebiets- und umgebungsverträglich“ und daher städtebaulich und von der Gemeinde nicht erwünscht. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen stellt somit einen wesentlichen Grundzug der Planung dar.

Eine stärkere bauliche Verdichtung mit einer Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten würde zudem eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zur Folge haben. Dies wäre nicht gebietsverträglich.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.
Die geplante **Gebäudeausrichtung** wird durch die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile sind möglich. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege sowie Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO zulässig.

Die Anordnung der **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen** ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt bzw. Auf die hierfür festgesetzten Flächen, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke dennoch eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Die **Nebenanlagen** gem. § 14 (1) BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die getroffenen Ausnahmen orientieren sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.

Zum Schutz des Gewässers sind die vorhandenen **Baumstandorte** zu erhalten. Zur Sicherung dieses Bereiches wurde eine private **Grünfläche** festgesetzt.

Zur **Regenwasserrückhaltung** ist bei Neubebauungen ist auf den privaten Grundstücken eine separate Regenrückhaltung vorzusehen.

8. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn am Bodensee hat am 10.04.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Betznauerstraße-Fallenbachweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in einem Teilbereich zu ändern.

Am . . . . . hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplanes "Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung" gebilligt und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am . . . . . lag der Bebauungsplan vom . . . . . bis . . . . . zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

9. ANLAGEN

- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf vom 09.04.2019

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den . . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am . . . . . .

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .
Daniel Enzensperger, Bürgermeister

Az.: 621.41xx

Satzung
der Gemeinde Kressbronn am Bodensee
über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung“

Auf Grund von § 74 Absatz 1 und Absatz 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186), hat der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a. B. am . . . . . 2020 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung“ beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung" deckungsgleich. Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 26. März 2020 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2
Bestandteile

Bestandteile dieser Satzung sind die örtlichen Bauvorschriften mit:
1. Zeichnerischem Teil (Planzeichnung), in der Fassung vom 26. März 2020;
2. Örtliche Bauvorschriften, in der Fassung vom 26. März 2020.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Kressbronn a. B., ... 2020

Daniel Enzensperger
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung"

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

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

Die Fassaden sind überwiegend als Putzfassaden zu gestalten. Zur Fassadengliederung sind Außenwandverkleidungen nur in Holz zugelassen.
Nebenanlagen sind sinngemäß dem Hauptgebäude anzupassen. Diese können auch in Holzkonstruktion ausgeführt werden, sofern Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Bei Doppelhäusern hat die Gestaltung von Dach, Dachneigung, Dachaufbauten und Fassaden einschließlich der Art und Weise von Fenster- und ggf. Sprossenteilung einheitlich zu erfolgen. Die verwendeten Baustoffe sind, sofern diese die Außengestaltung beeinflussen, einheitlich anzuwenden.

Garagentore sind nur in holzverschalter Ausführung zugelassen.

1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° – 40° zulässig.

Sofern die Dachneigung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden nicht dem Hauptdach angepasst werden

kann, ist die zulässige Dachneigung mit mindestens 20 Grad auszuführen. Ausnahmen bei Garagen und Nebengebäuden in Form von Pultdächern, die an das Hauptgebäude angebaut sind, können im Einzelfall zugelassen werden.

Dachvorsprünge sind traufseitig mit mindestens 60 cm Überstand, giebelseitig und bei Nebenanlagen mit mindestens 30 cm auszubilden.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Nicht überdachte Dacheinschnitte sind grundsätzlich unzulässig. Dachaufbauten sind als Einzelgauben nur in Form von Dreiecks-, und Giebelgauben zugelassen. Bei einer Dachneigung von mindestens 40 Grad ist zusätzlich die Form der Schleppgaube zugelassen.
Giebelgauben mit einer tonnenförmigen Überdachung sind nicht zugelassen.

Die Breite von Dachgauben ist auf maximal 3.5 m bei Dreiecksgauben, maximal 3.0 m bei Giebelgauben und maximal 2.5 m bei Schleppgauben begrenzt.
Die Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/3 der dazugehörenden Trauflänge betragen. Es ist ein Mindestabstand untereinander von 1 m, vom seitlichen Dachrand 2,5 m und vom First 1 m einzuhalten. Bei Doppelhäusern ist ein Mindestabstand von 1,25 m von der gemeinsamen Trennwand einzuhalten.
Bei Doppelhäusern ist das gemeinsame Dach Bezugsfläche der Festsetzung.

Bei Zwerchgiebel kann im Einzelfall hinsichtlich der Giebelbreite und der Ansichtsfläche eine Ausnahme gemacht werden, sofern dieser im Bereich der Gebäudemitte angeordnet ist, die Breite höchstens 3,5 Meter, und der Abstand zum First mind. 1,5 m beträgt.

1.4 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, rotbrauner oder naturroter Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die

zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb des Baugrundstückes sind sonstige unbefestigte Flächen, die nicht für Zugänge, Zufahrten oder Lagerflächen genutzt werden, als Grün- und Freiflächen gärtnerisch zu gestalten.

PKW-Stellplätze sind in offenporiger Bauweise zu errichten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.

Aneinander angrenzende Garagenvorbereiche oder Stellplätze sind einheitlich zu gestalten. Eine Abtrennung ist nicht zugelassen, weder untereinander, noch zur öffentlichen Straße.

1.6 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Es gilt die Satzung der Gemeinde Kressbronn über örtliche Bauvorschriften (Ortsbauvorschriftensatzung) - Anforderungen an Einfriedungen - in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Bauliche und nicht lebende Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,80 m sein. Lebende Einfriedungen dürfen nicht höher als 2,50 m sein.

An Straßeneinmündungen, Straßenkreuzungen, Kurvenbereichen, Grundstücks- und Hofausfahrten dürfen Einfriedungen jeglicher Art und sichtbehindernde Bepflanzungen die Höhe von 0,80 m ab Oberkante Straße gemessen, nicht überschreiten.

Nadelgehölze wie z.B. Thuja sind als Einfriedigung nicht zugelassen.

1.7 Werbeanlagen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Kressbronn über örtliche Bauvorschriften (Ortsbauvorschriftensatzung) - Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten - in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

1.8 Stellplatznachweis **§ 74 (2) 2 LBO**

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze: 2,0 Stellplätze
Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Lageplan zu den örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 26.03.2020

2.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.03.2020

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am . . . . . .

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .
Daniel Enzensperger, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung"

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Teiländerung umfasst eine Gesamtfläche von 589 m², mit dem Flurstück 1322/2.

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die öffentliche Verkehrsfläche Fallenbachweg, Flurstück Nr. 1327,
Im Osten	durch das Flurstück Nr. 1322,
Im Süden	durch das Flurstück Nr. 1322,
Im Westen	durch das Flurstück Nr. 1322/2.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der ehemalige Planbereich mit den Flurstücken 1322/1+2 liegt im dicht bebauten Ortskern von Kressbronn. Die etwa dreieckige Fläche wird im Nordwesten durch den Fallenbachweg begrenzt, im Süden durch die unbefestigte Zufahrt zu einem Wohnhaus mit Scheune, das das Grundstück im Osten abschließt. Südlich der Zufahrt verläuft der Fallenbach. In der aktuellen Planung wurde das Plangebiet um das westliche Flurstück Nr. 1322/2 reduziert.
Es handelt sich bei der Gesamtfläche um eine regelmäßig gemulchte Grünlandfläche, auf der rund 35 kleinere Obstbäume stehen.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Betznauerstraße-Fallenbachweg ".

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung, Dachaufbauten, Dacheindeckung, und Werbeanlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen lassen Satteldächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden umgebenden Baustrukturen. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu bestimmten Arten der zulässigen Einfriedungen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich. Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

<u>Hinweis</u>: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe:
Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Kressbronn in der Region Bodensee-Oberschwaben als Mittelbereich zur Randzone um den Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung.
Die Gemeinde ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Kressbronn deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs:
Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Mit den relativ geringen Straßenbreiten innerhalb räumlichen Umgebungsbereiches bei Wohnstraßen soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde wurden die internen Erschließungsstraßen als gemischt genutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut.
In diesen Bereichen kann die öffentliche Verkehrsfläche ihre Funktion als gemischt genutzte Verkehrsfläche jedoch nur dann erfüllen, wenn die Fläche nicht überwiegend zum Parken genutzt wird.

Gründe des Städtebaus:
Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung auf 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn am Bodensee hat am 10.04.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Betznauerstraße-Fallenbachweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in einem Teilbereich zu ändern.

Am . . . . . hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplanes "Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung" gebilligt und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am . . . . . liegt der Bebauungsplan vom . . . . . bis . . . . . zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 26.03.2020

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den . . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am . . . . . .

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .
Daniel Enzensperger, Bürgermeister

TEIL I VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften "Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung“

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 10.04.2019
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB	am
3.	Billigung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am
5.	Öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung i. d. Fassung vom 26.03.2020 gem. § 3(2) BauGB	vom bis
6.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Betznauerstraße-Fallenbachweg - Teiländerung“ am . . . . . .

Kressbronn am Bodensee, den . . . . . .
(BÜRGERMEISTER)