

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan Gewerbegebiet „Steigwiesen“ (Erweiterung)

(Oktober 2002)

10. Okt. 2002

Textteil:

- Begründung
- Satzung + Rechtsgrundlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- Satzung + Rechtsgrundlagen zu den örtlichen Bauvorschriften
- Örtliche Bauvorschriften

Planteil:

- Rechtsplan

Satzung

der Gemeinde Immenstaad über den Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Steigwiesen" Erweiterung

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Steigwiesen Erweiterung.

Aufgrund von

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB), § 10**
in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl., S. 2141), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl., S. 2902)
- 2.) **Landesbauordnung für Baden-Württemberg, § 74**
in der Fassung vom 08.08. 1995 (GBL., S. 617), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBL., S. 760)
- 3.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Nr. 16 S. 581)
- 4.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar
1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom
22.04.1993 (BGBl., S. 466)
- 5.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990
(BGBl. I S. 58)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am **04. Nov. 2002**
die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet
"Steigwiesen" (Erweiterung) unter Zugrundelegung der vorstehenden
Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil
des Bebauungsplanes vom **10. Okt. 2002**

§ 2

Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus:

dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500

vom 10. Okt. 2002

dem textlichen Teil
jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB.

vom 10. Okt. 2002

2. Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus

dem textlichen Teil

vom 10. Okt. 2002

Der Satzung sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung

vom 10. Okt. 2002

2. Lage- / Übersichtsplan

vom 10. Okt. 2002

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

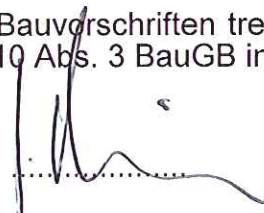
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der Freiflächen sowie zur Versickerung + Retention von Oberflächenwasser zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Immenstaad, den 17. März 2003



**1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB)**

E N T W U R F (Oktoberl 2002)

1.1 Art + Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Mass der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)

- Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Die in § 8 (3) Nr. 2. + 3. genannten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Mass der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1.4 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.1.6 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Wandhöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

Festgesetzt sind:

- eingeschossige Bauweise = Wandhöhe max. 5,00 m
- zweigeschossige Bauweise = Wandhöhe max. 7,50 m

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

1.2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO und die davon abweichende / besondere Bauweise mit einer Gesamtlänge der Gebäude von bis zu 65 m.

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird, bezogen auf den Hauseingang, auf maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Der Meßpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses im Bauantrag.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grün- und Verkehrsflächen, zulässig.

Abstellplätze für Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Strassenverkehrsflächen / Erschliessungsstrasse
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes -mit Ausnahme der als Grünflächen ausgewiesenen Flächen- zulässig.

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Standort für eine erforderliche Trafostation.

1.8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer festgesetzten Zweckbestimmung anzulegen und zu pflegen.

1.9 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

2.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt sind

- Flächen für die Wasserwirtschaft
Zweckbestimmung: Oberflächenwasserrückhalte- und Versickerungsflächen

Hinweise:

1. Landwirtschaft:

Die künftigen Nutzer und Bewohner im Gewerbegebiet haben sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Nutzflächen einzustellen. Zumutbare nutzungsbedingte Immissionen sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Betriebe sollen auf die Wohnnutzung in der Nähe ihrer Nutzflächen Rücksicht nehmen.

2. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschliessungsplanung der Gemeinde Immenstaad abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschliessungsstrasse beizufügen.

3. Wasserwirtschaft

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Bewässerung der Grünflächen verwendet werden. Der Überlauf ist an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mulden und Versickerungsflächen anzuschliessen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

4. Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen.

5. Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

6. Erdaushub / Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Wiederverwertung zuzuführen. Die frühzeitige Erstellung eines Verwertungskonzeptes wird empfohlen.

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan Gewerbegebiet „Steigwiesen“ (Erweiterung)

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluß der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

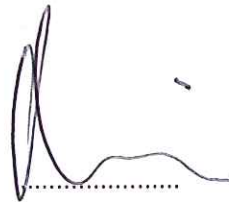
Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

7. Brandschutz

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gem. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 - Az.: 5-5400/213 - GABl Nr. 30 S. 653) herzustellen.

Immenstaad, den..... **10. Okt. 2002**



- Pflanzenliste -

**1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung
für Pflanzungen entlang der Straße, im Gewerbegebiet und im Bereich
der Parkplätze**

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche, Vogelbeere

**2. Laubbäume 1. + 2. + 3. Ordnung
für die Weiterentwicklung des § 24 a Biotopes**

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Salix alba	Silberweide
Alnus glutinosa	Schwarzerle

3. Sträucher für die Weiterentwicklung des § 24 a Biotopes

Prunus padus	Traubenkirsche
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Korb-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**4. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen für
Baugrundstücke**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan Gewerbegebiet „Steigwiesen“ (Erweiterung)

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfel-Rose

5. Ziersträucher für Baugrundstücke

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Philadelphus coronarius	Bauern-Jasmin
Syringa	Flieder
Taxus baccata	Eibe
Strauchrosen	

6. Geschnittene Hecken für Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

7. Stauden als Initialpflanzung für die Retentions- und Versickerungsflächen

Acorus calamus	Kalmus
Carex paniculata	Rispen-Segge
Eleocharis palustris	Gewöhnliche Sumpfbirse
Juncus effusus	Flatter - Binse
Lysimachia thyrsiflora	Strauß-Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blut-Weiderich
Phragmites communis	Gewöhnliches Schilf

8. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

9. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Baugrundstücke

Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende	
Vinca minor	Immergrün
heimische Stauden, z.B.	
Alchemilla mollis	Frauenmantel*
Geranium macrorrhizum	Storachschnabel*
Lamium maculatum	Taubnessel*
Ranunculus acris	Hahnenfuß*
u.a.	

*auch für außerhalb der Einfriedungen gelegene Staudenrabatten in Kombination mit weiteren Blütenstauden

10. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation