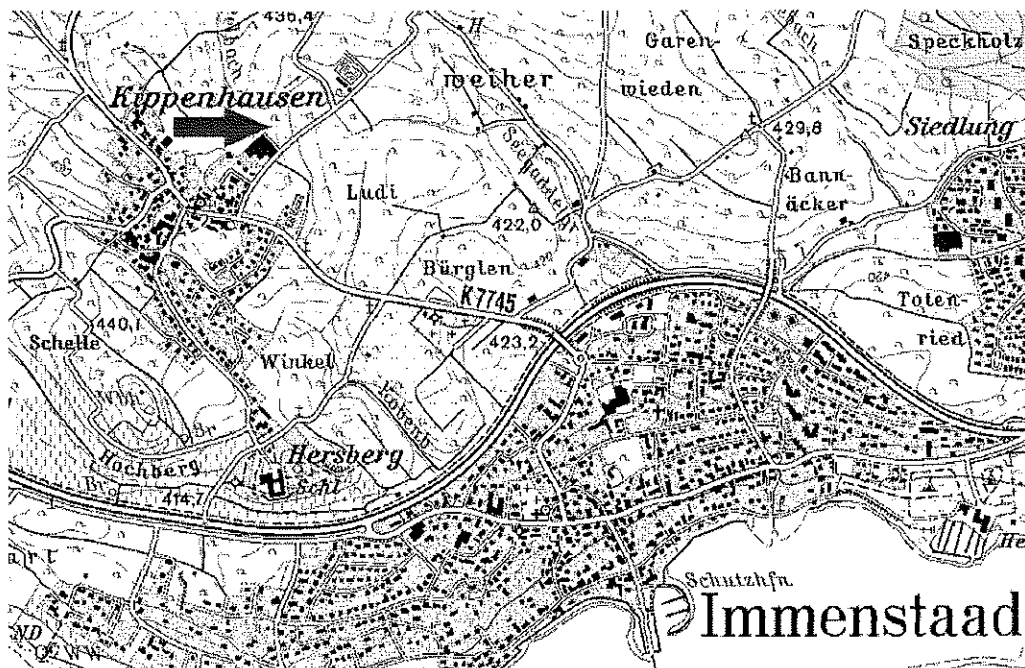


Gemeinde Immenstaad

Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften

„Seelbachstraße“, Kippenhausen



Stand Oktober 2007

Inhalt:

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Pflanzenliste
- Begründung
- Umweltbericht
- Rechtsplan

Satzung

der Gemeinde Immenstaad über den Bebauungsplan

"Seelbachstraße", Kippenhausen

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad hat am 12.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seelbachstraße" in Kippenhausen unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 1818)
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 4.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

Satzung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom Oktober 2007
2. den Bebauungsvorschriften vom Oktober 2007

Der Satzung sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom Oktober 2007
2. Umweltbericht vom August 2007
3. Pflanzenliste vom August 2007

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Immenstaad, den 13.11.2007

.....
Beisswenger, Bürgermeister

ausgefertigt am 13.11.2007

.....
Beisswenger, Bürgermeister

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 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 Art der baulichen Nutzung

- MI= Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 + § 1(5) BauNVO

1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die in § 6 (3) genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Gem. § 1 (5) sind im Mischgebiet folgende Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§§ 8 + 1(5) BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet die in § 8 (3) genannten Ausnahmen zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Der Anteil an Wohnungen darf folgendes Maß nicht überschreiten:

- GEe 1 = max. 2 Wohneinheiten + max. 10 % der zulässigen Grundfläche = max. 360 m²
- GEe 2 = max. 4 Wohneinheiten + max. 50 % der zulässigen Grundfläche = max. 880 m²

Gem. § 1 (5) sind im GEe1 + GEe 2 folgende Nutzungen unzulässig:

- Lagerplätze + öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen und im festgesetzten Mischgebiet (MI) die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

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

Zulässig sind im

-MI = eingeschossige Bauweise

-GEe 1 = eingeschossige Bauweise

-GEe 2 = ein-, zwei- und dreigeschossige Bauweise

Es wird festgesetzt, dass im GEe 2 das dritte Vollgeschoss an den innen liegenden Längsfassaden einen Rücksprung von mindestens 3,00 Metern aufweisen muss.

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt für jedes Gebäude durch die Bestimmung der Gesamthöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

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

1.2.4.1 Gesamthöhe der Gebäude

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die Gesamthöhe der einzelnen Gebäude betragen:

MI:	EFH max.	= 50 cm über dem bestehen- den Gelände
	Gesamthöhe max.	= 8,50 Meter
GEe 1:	EFH max.	= 433,10 m.ü.NN
	Gesamthöhe max.	= 441,00 m.ü.NN = 7,90 Meter
GEe 2:	EFH max.	= 431,50 m.ü.NN
	eingeschossige Bauweise	
	Gesamthöhe max.	= 435,00 m.ü.NN = 3,50 Meter
	zweigeschossige Bauweise	
	Gesamthöhe max.	= 438,50 m.ü.NN = 7,00 Meter
	dreigeschossige Bauweise	
	Gesamthöhe max.	= 441,50 m.ü.NN = 10,00 Meter

Die Überschreitung durch untergeordnete Bauteile
bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 444,00
m.ü.NN (=12,50m) ist zulässig.

Die Einträge in den Baufenstern im zeichnerischen Teil des Bebauungs-
planes sind maßgebend.

1.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im festgesetzten Mischgebiet sind zulässig:

- Je Gebäude/ je Haushälfte im Doppelhaus maximal 2 Wohneinheiten.

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

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

Zulässig sind:

- MI: Einzel- und Doppelhäuser
- GEe 1: abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO.
Die Gebäudelänge darf max. 75 Meter betragen.
- GEe 2: offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- MI : Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze, Garagen und Carports ab 5,00 Meter hinter der Straßenkante - bezogen auf den Ortsgang, Dachvorsprung oder Traufe - bis zur hinteren Grenze des Baufensters zulässig.
- GEe1+GEe2: Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsflächen

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Bauflächen zulässig.

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

6.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zweckbestimmung:

- Ortsrandbegrünung, Pflanzflächen für Bäume + Sträucher

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen im GEe 2 sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

**7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Für den Schutz des entlang der Seelbachstraße verlaufenden Wassergrabens wird festgesetzt:

- Die Überfahrt ist auf einer Breite von maximal 5,00 m und ausschließlich in Form einer offenen Kastenrinne (Gitterrost o.ä.) zulässig
- Zwischen Baufenster und Seelbachstraße ist der Graben während der Bauzeit zu verrohren. Die Verrohrung ist nach Abschluss der Baumaßnahme zu entfernen.

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

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Mindestgröße:

Solitärbäume, 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm.

**8.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind dauerhaft zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt. Sie sind bei Abgang gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste zu ersetzen.

**9.0 Flächen für die Regenwasserversickerung
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Auf den Baugrundstücken sind bei baulichen Erweiterungen im Mischgebiet und bei der Bebauung im GEe 2 im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Regenwasserversickerung nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 30m³ je 1000 m² angeschlossener Fläche betragen.

Ausgefertigt: Immenstaad, den 13.11.2007:


Beisswenger, Bürgermeister

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung 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.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen gemacht werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung 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 Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o. ä. abzudichten.

3. Bodenuntersuchungen auf Schadstoffbelastungen

Aufgrund der bisherigen Sonderkulturnutzung innerhalb des Plangebietes sind Schadstoffanreicherungen im Boden nicht auszuschließen. Im Bauantrag sind daher die Ergebnisse repräsentativer Bodenuntersuchungen und ein darauf aufgebautes Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den gesamten anfallenden Erdaushub vorzulegen. Das Amt für Wasser- und Bodenschutz / LRA Bodenseekreis ist im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

4. Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

5. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

6. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben oder der Erdaushubbörse beim Landratsamt Bodenseekreis zur anderweitigen Verwertung gemeldet werden.



1. Laubbäume entlang der Seelbachstraße

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer platanoides 'Columnare'	-	säulenförmiger Spitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Säulen - Hainbuche

2. Laubbäume 2 + 3. Ordnung für Vorgärten, Hausgärten, private Grünflächen und festgesetzte für Pflanzgebote im Bebauungsplan

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

3. Sträucher für freiwachsende Hecken entlang von Grundstücksgrenzen und auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Malus silvestris	-	Holz-Apfel
Prunus spinosa	-	Schlehe, Schwarzdorn
Sambucus nigra	-	Holunder

Botanischer Name		Deutscher Name
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B. 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

4. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
wie vorstehend, zusätzlich Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Philadelphus coronarius	-	Bauern-Jasmin
Syringa	-	Flieder
Taxus baccata	-	Eibe
Strauchrosen		

5. Geschnittene Hecken für Hausgärten + Grünflächen

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

6. Fassadenbegrünung für Hauswände, Berankung von Carports etc.

Botanischer Name		Deutscher Name
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis montana	-	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea anomala ssp.	-	Kletterhortensie
Parthenocissus tricus.	-	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Glycine, Blauregen

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

7. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten + Grünflächen

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

u.a.