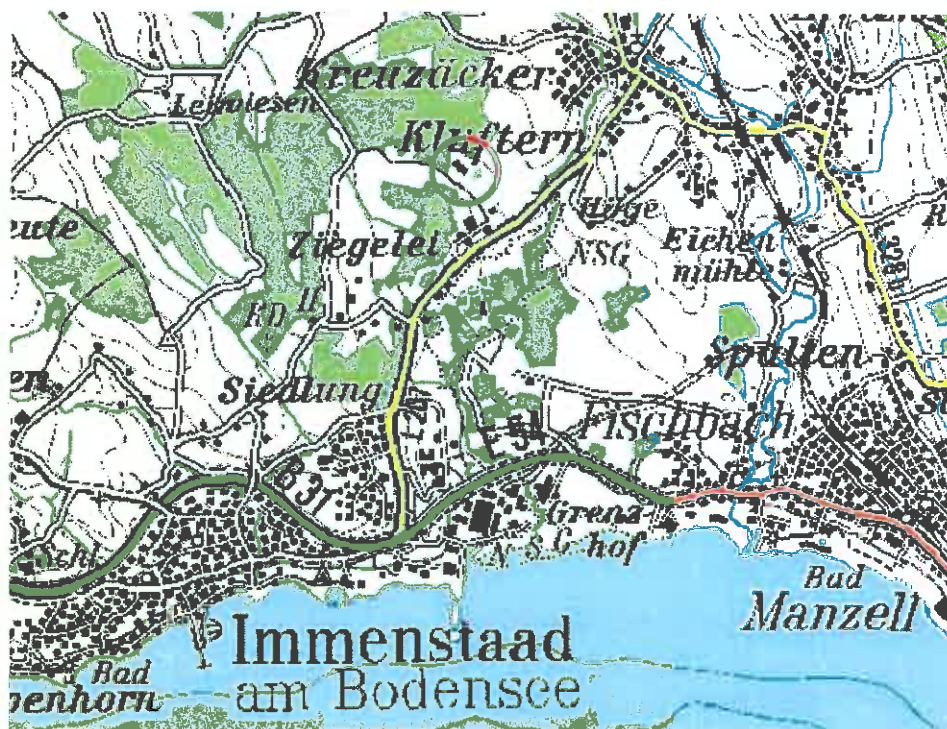


Gemeinde Immenstaad

Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Steigwiesen II“



Stand 17. Februar 2015

Inhalt:

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

Inhalt

SATZUNG	3
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BAUGB)	5
1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung	5
1.1 Art der baulichen Nutzung	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
1.4 Nebenanlagen	7
1.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	7
1.6 Versorgungsanlagen und –leitungen	7
1.7 Regenwasserbewirtschaftung	7
1.8 Grünflächen	7
1.9 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
1.10 Pflanzgebote	8
1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
HINWEISE	12
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
1.0 Räumlicher Geltungsbereich	14
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
3.0 Werbeanlagen	15
4.0 Niederspannungsleitungen, Antennen	15
5.0 Gestaltung der Freiflächen	15
6.0 Aufschüttungen, Abgrabungen	16
7.0 Retention und Ableitung	16
PFLANZENLISTE	17

Satzung

der Gemeinde Immenstaad über die Aufstellung des Bebauungsplanes

„Gewerbegebiet Steigwiesen II“

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Steigwiesen II“.

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad hat am **23. Feb. 2015** die
Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Steigwiesen II" unter
Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen
beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 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 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Die Satzungen bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 :1.000
2. den Bebauungsvorschriften

vom 17. Feb. 2015
vom 17. Feb. 2015

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:
dem textlichen Teil

vom 17. Feb. 2015

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung
2. Lage- / Übersichtsplan

vom 17. Feb. 2015
vom 17. Feb. 2015

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an Werbeanlagen,
3. das Verbot von Niederspannungsfreileitungen,
4. die Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen,
5. die Anforderungen an Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern,
6. die Pflicht zur Herstellung von Anlagen zum Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser gem. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO,

verstößt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Immenstaad, den 17. Feb. 2015
.....
Jürgen Beisswenger, Bürgermeister



ausgefertigt: 17. Feb. 2015
Immenstaad, den 17. Feb. 2015
.....
Jürgen Beisswenger, Bürgermeister



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 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende in § 8 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen im Gewerbegebiet nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene Höhe der baulichen Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ).

1.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH - Rohfußboden) wird gemäß der Eintragung im Plan separat für Teilgebiet A und Teilgebiet B bezogen auf NN festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gesamthöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen. Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

1.2.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.5 Geschossflächenzahl (§ 20 (1) BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist mit 1,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Angaben in der Nutzungsschablone sind maßgeblich.

1.2.6 Gesamthöhe der Gebäude

Die zulässige Gesamthöhe ist durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt

- max. 15,50 m im südlichen Teil von Teilbereich A,
- max. 17,50 m im nördlichen Teil von Teilbereich A,
- max. 12,50 m in Teilbereich B

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt nicht für Schornsteine.

Überschreitungen für untergeordnete Bauteile (Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten) sind im Einzelfall als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig.

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

Zulässig ist die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (1) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude über 50 m betragen darf. Die Einträge in der Nutzungsschablone sind maßgebend.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Nebenanlagen **(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grün- und Verkehrsflächen, zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsfläche / Erschließungsstraße
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung = Wirtschaftsweg

1.6 Versorgungsanlagen und –leitungen **(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen einschließlich Leitungen für Telekommunikation – ist unzulässig.

1.7 Regenwasserbewirtschaftung **§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Oberflächenwasser aus Teilgebiet A ist in einen herzustellenden öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kluftern-Süd“ verläuft und in ein ausreichend dimensioniertes Retentionsbecken südlich der L 207 mündet.

Für das Teilgebiet B ist südwestlich ein Retentionsbecken ausgewiesen in welches sämtliches Regenwasser einzuleiten ist.

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

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

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgesetzt.

Sie sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen anzulegen, gem. Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit der

- Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

festgesetzt.

1.9 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Gründungstiefe darf im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal 7,00 m unter dem ursprünglichen Gelände betragen, um Eingriffe in tiefer gelegene Grundwasserschichten zu vermeiden. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

1.10 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.10.1 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 Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Von den dargestellten Standorten kann je nach Erfordernis um bis zu 6 m abgewichen werden.

1.10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtquellen wird festgesetzt (M 1):

- notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (LED – Technik und staubdichte Leuchten)
- Reduzierung der Beleuchtungszeiten und – intensitäten in den Monaten März bis November auf das betrieblich mögliche Mindestmaß
- ein Beleuchtungskonzept für den Außenraum ist dem Bauantrag beizufügen.

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen wird festgesetzt (M 2):

- mit dem Bauantrag ist ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen
- die Lagerung von Oberboden und Aushub ist nur innerhalb des Plangebietes zulässig
- Räumung und Freimachung des Baufeldes ist nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna zulässig
- der Waldrand und das an das Teilgebiet B angrenzende § 32 Biotop sind während der Bauzeit durch einen Schutzzaun und geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.

Zum Schutz gefährdeter Tierarten wird festgesetzt:

- Anlage eines Amphibienschutzzaunes am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes (M 3)
- Ausbildung der südöstlichen Böschung als Lebensraum für Zauneidechsen (M 4)

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden als externe Kompensationsmaßnahme folgende Maßnahmen aus dem von der Arbeitsgemeinschaft „Dipl. Ing. B. Stocks, Umweltsicherung und Infrastrukturplanung, Tübingen und Entwicklungs- und Freiraumplanung Eberhard & Partner, Konstanz“ erstellten Maßnahmenkonzept zugeordnet:

- Maßnahme 4.4: Ergänzung von linearen Feldhecken südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Steigwiesen“ zur besseren landschaftlichen Einbindung und als Leitstruktur für Fledermäuse
- Maßnahme 4.5: Altholzinsel im Gewann „Moos“
- Maßnahme 5.3: Anlage von 0.06 ha Gehölzpflanzung östlich der Sportanlage zur Aufwertung des Landschaftsbildes durch Wiederherstellung charakteristischer Vegetationsstrukturen und Nutzungsformen

- Maßnahme 5.4 Grünlandextensivierung und potentielle Wiedervernässung von Grünlandflächen in den Gewannen „Falchen“ und „Tannen“ zur Aufwertung des Landschaftsbildes durch Wiederherstellung charakteristischer Vegetationsstrukturen.

Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Flächenextensivierung im Gewinn „Falchen“ und „Tannen“	
Fl. St. Nr. 2703	= 5.720 m ²
Fl. St. Nr. 2741	= 2.862 m ²
Fl. St. Nr. 2742	= 2.889 m ²
Fl. St. Nr. 2743	= 5.455 m ²
Fl. St. Nr. 2744	= 6.046 m ²

Gemeindeeigene Ökokontoflächen auf der Gemarkung Ittendorf	
<u>Fl. St. Nr. 1292 (Teil)</u>	<u>= 4.460 m²</u>
Gesamt	= 27.432 m ²

Planung als Tümpel	
Fl. St. Nr. 2703 (Teil)	= 1.500 m ²
<u>Fl. St. Nr. 2708 (Teil)</u>	<u>= 750 m²</u>
Gesamt	= 2.250 m ²

Planung als Frischwiese / Extensivwiese mittlerer Standorte	
Fl. St. Nr. 2703 (Teil)	= 4.220 m ²
Fl. St. Nr. 2708 (Teil)	= 2.178 m ²
Fl. St. Nr. 2741	= 2.862 m ²
Fl. St. Nr. 2742	= 2.889 m ²
Fl. St. Nr. 2743	= 5.455 m ²
Fl. St. Nr. 2744	= 6.046 m ²
Fl. St. Nr. 2766	= 2.560 m ²

Planung als Naßwiese:	
Fl. St. Nr. 1292 (Teil)	= 1.000 m ² (Gemarkung Ittendorf)

Planung als Extensivgrünland:	
Fl. St. Nr. 1292 (Teil)	= 3.460 m ² (Gemarkung Ittendorf)

- Maßnahme 5.9 Grünlandextensivierung und potentielle Wiedervernässung von Grünlandflächen im Gewinn „Tannen / Moos“ (ca. 0,86 ha) auf den Fl. St. Nr. 2707 und 2703 zur Aufwertung des Landschaftsbildes durch Wiederherstellung charakteristischer Vegetationsstrukturen

sowie anteilmäßig (gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 745 „Kluftern-Süd“ der Stadt Friedrichshafen) an den Maßnahmen: 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 4.1, 4.5, 5.1, 5.2, 5.5.

Externe Kompensationsmaßnahmen, die den Bebauungsplänen „Steigwiesen II“ und „Kluftern-Süd“ gemeinsam zugeordnet sind:

- Maßnahme 2.1: Sicherung der Grünzäsur zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung Kluftern (Stadt Friedrichshafen)
- Maßnahme 2.2: Anlage einer Fußwegeverbindung zur Schaffung einer durchgängigen Verbindung in west-östlicher Richtung (Stadt Friedrichshafen)
- Maßnahme 2.3: Sanierung und Optimierung der bestehenden Kleintierdurchlässe im Bereich der L 207 südlich des Gewerbegebiets „Steigwiesen“ („Ziegelei“, Gemeinde Immenstaad)
- Maßnahme 2.4: Erhalt wichtiger Fledermaus-Flugkorridore (Gemeinde Immenstaad)
- Maßnahme 4.1: Aufforstung nordwestlich des geplanten Gewerbegebietes (Stadt Friedrichshafen)
- Maßnahme 4.5: Anlage von Ersatz-Nistquartieren für Rauchschwalben. Am Standort der neuen landwirtschaftlichen Lagerhalle auf den Fl. St. Nr. 2752 + 2753 sind unterhalb des Dachvorsprungs der Süd-Ost-Fassade insgesamt 10 St. Rauchschwalbennester (Holzbeton) mit einem Mindestabstand von 1,00 m anzubringen. Der Abbruch des bestehenden Gebäudes darf nur außerhalb der Brutzeit der Rauchschwalbe erfolgen.
- Maßnahme 5.1: Anlage von Kleingewässern und Grünlandextensivierung auf dem Flurstück 2708 (Gemeinde Immenstaad)
- Maßnahme 5.2: Anlage von Kleingewässern und Grünlandextensivierung (Stadt Friedrichshafen)
- Maßnahme 5.5: Anlage von Kleingewässern und Grünlandextensivierung (Stadt Friedrichshafen)

ausgefertigt:

Immenstaad, den 24. Feb. 2015

Jürgen Beisswenger, Bürgermeister



Hinweise:

1. Duldungen

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen (§ 126 (1) BauGB) sowie die Beton-Rückenstützen von Straßen-Randbefassungen auf ihren Grundstücken bis max. 0,5 m ab der Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

2. Freiflächen

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

3. 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.

4. Erdaushub / Baugrund

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen, sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm² durchgeführt werden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Auf das Baugrundgutachten „Kugel, Schlegel, Wunderer GbR, Ravensburg vom 26.02.2009 wird ausdrücklich verwiesen.

5. Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekeis – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Drainagen zur dauerhaften Absenkung / Ableitung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig.

6. Erdwärme

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen alle geltenden Vorschriften gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" 4. Auflage, UVM Mai 2005 berücksichtigt werden. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 WG erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

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 - GABI Nr. 30 S. 653) herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen
- 4.0 Niederspannungsleitungen, Antennen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen
- 6.0 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
- 7.0 Regenwasserbewirtschaftung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 1.000 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Steigwiesen II", Immenstaad.

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

2.1 Dachform, Dachneigung, Solaranlagen

Zulässig sind:

- Flachdächer

Diese sind mit einem Flächenanteil von mindestens 8.000 m² mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestsubstratauftrag von 10 cm zu versehen.

Für Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:

- Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 10°
- Flachdächer

Diese Dächer sind nur als begrünte Dächer mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm zulässig.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig.

2.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Glänzende, reflektierende oder glasierte Materialien sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

2.3 Farbgestaltung

Nicht zulässig sind grelle und phosphorisierende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sowie Fassadenmaterialien mit Blendwirkung.

3.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen.

Sie sind nur straßenzugewandt zulässig, je werbende Einrichtung nur 1 Werbung.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Sammelwerbeanlagen (für mehrere Betriebe an der Stätte der Leistung) ausnahmsweise zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 3,0 m über der angrenzenden Erschließungsanlage nicht übersteigen.

Unzulässig ist die Verwendung von Leuchtreklame, Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und Leuchtkästen sowie die Beleuchtung mit kurzwelligem (violett, blauem, grünem) Licht im Außenraum.

4.0 Niederspannungsleitungen / Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Niederspannungsleitungen sind im Geltungsbereich der Satzung unterirdisch zu führen.

5.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind, soweit betrieblich möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand einhalten.

6.0 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag durch entsprechende Schnitte darzustellen.

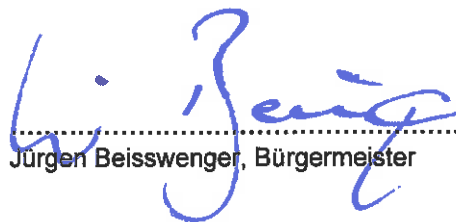
Stützmauern sind nur abgestuft mit einer Einzelhöhe von jeweils maximal 1,00 m und als zu begrünende Gabionenmauern zulässig.

7.0 Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einen herzustellenden öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kluffern-Süd“ der Stadt Friedrichshafen verläuft und in Retentions- und Versickerungsflächen südöstlich der Landesstraße 207 führt.

ausgefertigt:

Immenstaad, den **24. Feb. 2015**


.....
Jürgen Beisswenger, Bürgermeister



Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für Pflanzungen entlang der Straßen, im Bereich von Parkplätzen und auf privaten Grünflächen

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata
auf Parkplätzen zusätzlich
Prunus avium ‚Plena‘

Spitzahorn

Bergahorn
Hain-Buche
Gemeine Esche
Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Winterlinde

Gefülltblühende Vogelkirsche

2. Laubbäume für Baumpflanzungen auf privaten Grünflächen (Abstandsflächen zum Wald)

Wie unter 1., zusätzlich

Prunus avium
Prunus padus
Alnus glutinosa

Vogelkirsche
Traubenkirsche
Schwarzerle

3. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen auf privaten Grünflächen

Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus silvestris
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Wildrosen, z.B.
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa glauca
Rosa majalis
Rosa rubiginosa

Feld-Ahorn
Kornelkirsche
Hartriegel
Haselnuß
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Holz-Apfel
Schlehe, Schwarzdorn
Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Hunds-Rose
Essig-Rose
Hecht-Rose
Zimt-Rose
Weinrose

Das Julius Kühn – Institut (JKI, Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen in Deutschland) hat eine Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen für die Wirtspflanzen für den Einsatz im öffentlichen Grün erarbeitet. Sie kann unter dem folgenden Link im Internet abgerufen werden:
<http://feuerbrand.jki.bund.de/index.php?menuid=6>

4. Stauden als Initialpflanzung für Retentions- und Versickerungsflächen

Acorus calamus
Carex paniculata
Eleocharis palustris
Juncus effusus
Lysimachia thyrsiflora
Lythrum salicaria
Phragmites communis

Kalmus
Rispen-Segge
Gewöhnliche Sumpfbirse
Flatter - Binse
Strauß-Gilbweiderich
Blut-Weiderich
Gewöhnliches Schilf

5. Fassadenbegrünung

Clematis alpina
Clematis montana
Clematis vitalba
Hedera helix
Parthenocissus quinquef.
Parthenocissus tric.

Alpen-Waldrebe
Bergrebe
Gemeine Waldrebe
Efeu
Wilder Wein
Wilder Wein, Selbstklimmer

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

6. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Baugrundstücke

Hedera helix
Ligustrum vulgare "Lodense"
Rosen, bodendeckende
Vinca minor
heimische Stauden, z.B.
Lamium maculatum
Ranunculus acris
u.a.

Efeu
Zwerg-Liguster
Immergrün
Taubnessel
Hahnenfuß

7. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Gem. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ – Ausgabe 2008
(Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. (FLL))