

Satzung

der Gemeinde Immenstaad über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Brühl" , Kippenhausen

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad hat am 10.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brühl", Kippenhausen, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.06.2004 (BGBl. I S. 1359) unter Berücksichtigung von § 233 (Allgemeine Überleitungsvorschriften).

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 3.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch § 25 Mittelstandsförderungsgesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

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 im Maßstab 1:500
mit Ausfertigung vom 09.05.2006
2. den Bauvorschriften vom 09.05.2006

Der Satzung sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom 09.05.2006
2. Lage-/ Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000
vom 09.05.2006

§ 3

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Immenstaad, den 09.05.2006

gez.

Beisswenger, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

Art und 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

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

- MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 5 (3) BauNVO ausgeführte Ausnahme im "Dorfgebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

- MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 (3) BauNVO ausgeführte Ausnahme im "Mischgebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Gemäß § 1(5) Nr. 2 wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen im Mischgebiet nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

- FGB = Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5. BauGB)

Zweckbestimmung:

- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportliche und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- a) Grundflächenzahl (GRZ)
- a) Geschossflächenzahl (GFZ)
- b) die Zahl der Vollgeschosse
- c) die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintragung 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 ist eine ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Gesamthöhe und der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkte für die Bemessung der Höhen sind die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und die Firsthöhe.

1.2.4.1 Gesamthöhe der Gebäude

Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt:

- bei eingeschossiger Bauweise: Gesamthöhe max. 8,50 Meter
- bei zweigeschossiger Bauweise im WA und MI: Gesamthöhe max. 8,50 Meter
- bei zweigeschossiger Bauweise im MD: Gesamthöhe max. 12,00 Meter

Maßgebend sind die Angaben in den Nutzungsschablonen.

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

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden für Teile des Bebauungsplangebietes maximal

- a) 2 Wohneinheiten je Gebäude/ Haushälfte bei Doppelhäusern

festgesetzt. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

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

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Dorfgebiet (MD)

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. In Baufeld Nr. 11 ist lediglich ein Einzelhaus zulässig. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

- Flächen für den Gemeinbedarf (FGB)

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfistrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfistrichtungen zu erstellen.

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

Für jedes Baufenster ist eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt. Die Einträge im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind maßgebend.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster zulässig.

Zusätzlich sind Stellplätze, Garagen und Carports ab 5,00 Metern hinter der Straßenkante -bezogen auf Ortgang, Dachvorsprung oder Traufe- bis zur hinteren Grenze des Baufensters zulässig. Dies gilt nicht für private Grünflächen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen.

Bei Baugrundstücken in zweiter Reihe sind Stellplätze, Garagen und Carports zusätzlich zwischen der der Erschließungsfläche zugewandten Grundstücksgrenze und der hinteren Grenze des Baufensters zulässig.

Bei mehr als 3 Wohneinheiten je Gebäude sind die Stellplätze bindend in einer Tiefgarage zu realisieren.

Wenn ein Mindestabstand von der Strasse zur Garageneinfahrt von 6,00 Metern eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigter Bereich

7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Bauflächen, jedoch nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder den Garagen zulässig. Ihre maximale Größe darf 20 m³ nicht überschreiten.

8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

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

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- Bachaue

Die Bepflanzung erfolgt entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste.

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

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen ausgewiesen. Auf ihnen sind Nebenanlagen sowie die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten nicht zulässig.

Die weiteren, nicht überbauten privaten Grundstücksflächen 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.

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

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

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

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen.

9.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Flächen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern als naturnahe Bepflanzung festgesetzt.

9.3 Flächen für die Regenwasserversickerung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Regenwasserversickerung nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 3,00 m³ je 100,00 m² angeschlossener Fläche betragen.

Das Dachwasser soll in die Retentionsflächen oder in Zisternen mit Retentionsraum und gedrosselter Ableitung eingeleitet werden, deren Überlauf über einen Regenwasserkanal an den vorhandenen Bachlauf anzuschließen ist (gemäß Erschließungskonzept des Ingenieurbüros für Bauwesen Yvonne Witzke, Eriskirch).

10 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie folgt eingetragen:

Nr. 1 - zugunsten der Gemeinde Immenstaad, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Eigentümer der Bauflächen Nr. 27, 28 und 29

Nr. 2 - zugunsten der Gemeinde Immenstaad, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Eigentümer der Bauflächen Nr. 30 und 31

Nr. 3 - zugunsten der Gemeinde Immenstaad, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Eigentümer der Baufläche Nr. 33

Nr. 4 - zugunsten der Öffentlichkeit für die Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Kirchberger Straße und dem neuen Baugebiet

Nr. 5 - zugunsten der Gemeinde Immenstaad, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Eigentümer der südlichen Teilfläche des Grundstücks Nr. 2

Nr. 6 - zugunsten der Gemeinde Immenstaad, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Eigentümer der Bauflächen Nr. 1, 2 und 3.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind außerdem Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Immenstaad sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen für die Verlegung von Versorgungsleitungen und für die Anlage von Abwasserkanälen, Ableitungsmulden und Regenwasserkanälen eingetragen.

Immenstaad, den 09.05.2006

gez.

Beisswenger, Bürgermeister

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte 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

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen mit Retentionsraum und gedrosselter Ableitung gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an den vorhandenen Bachlauf anzuschließen (gemäß dem Erschließungskonzept des Ingenieurbüros für Bauwesen Yvonne Witzke, Eriskirch).

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. Freiflächen

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

4. 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.

5. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

6. Randeinfassungen

Bei der Herstellung der Straßen-Randeinfassungen ist die straßenabgewandte Rückenstütze (Hinterbeton) der Randeinfassung auf den Privatgrundstücken zu dulden.

7. Kabel, Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden mit Niederspannungskabeln angeschlossen. Aus diesem Grund wird es erforderlich,

- a) auf öffentlichem Grund Kabel (0,4 und 20 kV) zu verlegen und
- b) entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

8. Landwirtschaft

Die Bewohner im Bebauungsplangebiet müssen sich auf die unmittelbare Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Nordwesten des Plangebietes einstellen. Zumutbare landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Betriebe sollen die Nähe ihrer Flächen zum Wohngebiet berücksichtigen.

Satzung

der Gemeinde Immenstaad über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BW für den Bebauungsplan

„Brühl“, Kippenhausen

Der Gemeinderat Gemeinde Immenstaad hat am 10.04.2006 die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühl“, Kippenhausen, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)**
in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2001 (GBl. vom 28.12.2000 S. 760)
- 2.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch § 25 Mittelstandsförderungsgesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem im zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühl“.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. den Bauvorschriften vom 09.05.2006
2. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit Ausfertigung vom 09.05.2006

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

3. Begründung vom 09.05.2006
4. Lage-/ Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 vom 09.05.2006

§ 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 gemäß § 74 (1) Nr. 1 LBO
2. die Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten gemäß § 74 (1) Nr. 2 LBO
3. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gemäß § 74 (1) Nr. 3 LBO
4. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gemäß § 74 (1) Nr. 4

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan- "*Brühl*", Kippenhausen

5. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gemäß § 74 (1) Nr. 5
6. die Pflicht zur Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser gem. § 74 III Nr. 2 LBO

verstößt.

§ 4 Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB)

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Immenstaad, den 09.05.2006

gez.

Beisswenger, Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter bau-gestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Brühl", Kippenhausen, Gemeinde Immenstaad

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. S. 29) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- | | |
|-----|--|
| 1.0 | Räumlicher Geltungsbereich |
| 2.0 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen |
| 3.0 | Werbeanlagen, Automaten |
| 4.0 | Antennen |
| 5.0 | Elektrische Freileitungen |
| 6.0 | Gestaltung der Freiflächen |
| 7.0 | Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser |

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan mit Maßstab M 1:500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brühl", Kippenhausen.

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

2.1 Baukörper

Die Baukörper sind in weitgehend rechteckiger, längsgestreckter und geschlossener Form zu erstellen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig.

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

2.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind im Dorfgebiet: Satteldächer, Dachneigung 32° - 48°

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet:

für Hauptgebäude:

- Satteldächer, Dachneigung 32° - 38°

für Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:

- Satteldächer und Pultdächer, Dachneigung mindestens 15° maximale Dachneigung wie Hauptgebäude
- Flachdächer mit extensiver Begrünung

2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braun engobierte, ziegelbraune Materialien oder Grautöne (hellgrau bis anthrazit) zu verwenden.

Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

2.4 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Zulässig sind für Satteldächer

- Schleppgaupen
- Giebel-/ giebelständige Gaupen mit Satteldach.

Die Gesamtlänge aller Gaupen und Dacheinschnitte einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mindestens 2,00 Meter und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 Meter einzuhalten.

Der Ansatzpunkt der Gaupen muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 Meter unter dem Hauptfirst liegen.

2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden
- Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.6 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 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 ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenabschnittes und eine Gesamthöhe von 40 cm nicht überschreiten. Als Beschriftung sind nur Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m² Größe. Die Addition mehrerer Werbeanlagen ist einheitlich zu gestalten und darf insgesamt die Hälfte der Fassadenbreite bzw. der Breite des Fassadenabschnittes nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen, die mehr als 0,3 Meter vor die Wandfläche der Fassade treten und Großflächenwerbung mit einer Größe von mehr als 1,5 m².

Je werbender Einrichtung ist nur 1 Werbeanlage zulässig.

Automaten sind im Freien unzulässig.

Spielautomaten sind nur im Rahmen einer gaststättenrechtlichen Genehmigung zulässig.

4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen sind so anzuordnen, dass sie von der Straßenseite nicht einsehbar sind und mindestens 1 Meter hinter der Vorderkante des Daches oder der Fassade (Balkon) angeordnet sind.

5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs- Freileitungen sind unzulässig.

6.0 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 zu bepflanzen.

Die vorhandene Topographie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig. In den Bereichen, in denen die Höhen der Erschließungsstraßen und der Gebäude über die jetzt vorhandene Geländehöhe festgesetzt werden, ist das Gelände entsprechend anzupassen.

Für Zugänge, Zufahrten, Geh- und Radwege und Stellplätze sind aus-

schließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstrasse zulässig.

6.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß der Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gemäß der Pflanzenliste,
- einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 Meter.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzzäune mit diagonaler Lattung ("Jägerzäune") und Hecken aus Nadelgehölzen.

Zur Abschirmung von Wohnhöfen oder Terrassen sind außerdem Sichtschutzanlagen mit einer Höhe von max. 1,80 bis 2,00 Meter als freiwachsende Hecken, Mauern oder als Sichtschutzblenden aus Holz zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

An den der Erschließungsstraße zugewandten Seite sind zulässige Einfriedungen mindestens 50 cm von der Grenze nach innen zu versetzen. Der so entstehende Geländestreifen ist gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

6.2 Abfallbehälter

Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche und/ oder Bepflanzungsmaßnahmen so zu integrieren, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

7 Versickerung, Retention und Ableitung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und zu versickern oder in Zisternen zu sammeln, deren Überlauf über einen von der Gemeinde herzustellenden Regenwasserkanal an den vorhandenen Bachlauf anzuschließen ist. Die erforderlichen Flächen sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

Immenstaad, den 09.05.2006

gez.

Beisswenger, Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften/ Begründung

Zur Vermeidung unverträglicher Eingriffe in das Ortsbild und die sensible landschaftliche Situation werden örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung BW erlassen. Sie sollen eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Baugestaltung ermöglichen und betreffen insbesondere:

- **die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Dachgestaltung**

um die Einpassung der Neubebauung in das gewachsene Ortsbild zu gewährleisten und um ein zu heterogenes, unruhiges Siedlungsbild zu vermeiden.

- die Verwendung von Materialien, Fassaden- und Wandgestaltung
Fassadenverkleidung aus Kunststoff, glänzenden und glasierten Materialien sowie die Verwendung von glänzenden Farben, Lacken und Ölfarben wird zugunsten des Siedlungsbildes ausgeschlossen. Weitere Bauvorschriften betreffen die Art der Dacheindeckung, Dachneigung und die Begrünung größerer ungegliederter Fassaden und Fassadenteile.

- **Antennen, Werbeanlagen, Automaten, Freileitungen**

Die zulässige Anzahl der Antennen je Gebäude wird begrenzt, um ein ungeordnetes Erscheinungsbild zu vermeiden.

Dem angestrebten Siedlungsbild entsprechend sind Werbeanlagen nur in untergeordneter Form und Automaten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Freien unzulässig.

Ebenso wird die Errichtung von Niederspannungs-Freileitungen untersagt, da diese das Siedlungsbild negativ beeinflussen.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Die hausnahen Freiflächen sind prägender Bestandteil des gewachsenen Siedlungsbildes. Sie sollen nicht als „pflegeleichte“ Grünflächen sondern als naturnahe Hausgärten angelegt werden.

- **Retention und Versickerung von Oberflächenwasser**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll in offenen Mulden abgeleitet und versickert oder in Zisternen gesammelt werden, deren Überlauf über einen Regenwasserkanal in den vorhandenen Bachlauf abgeleitet wird.

Inhalt:

- **Begründung**
 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich
 2. Planerfordernis und Planungsziele
 3. Einordnung in den Flächennutzungsplan und bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
 - 3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
 4. Bestand/ Nutzung
 - 4.1 Schutzgebiete
 - 4.2 Denkmalschutz
 5. Planung
 - 5.1. Art und Maß der Nutzung
 - 5.2. Bebauung
 - 5.3. Erschließung
 - 5.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 5.5. Ruhender Verkehr
 - 5.6. Ver- und Entsorgung
 - 5.6.1 Energieversorgung
 - 5.6.2. Regenwasserbewirtschaftung
 - 5.7. Freiflächengestaltung
 6. Grünordnung
 - 6.1. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung
 7. Flächenbilanz
 8. Kosten

Begründung

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung der Gemeinde Immenstaad im Teilort Kippenhausen und grenzt nördlich an die vorhandene Bebauung an.

Es umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha und wird begrenzt

- im Westen/ Nordwesten von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Südwesten von der Kirchberger Straße – Kreisstraße 7782,
- im Süden von der Montfortstraße – Kreisstraße 7745,
- im Osten von der Seelbachstraße und daran angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Nordosten von Wohnbaugrundstücken,
- im Norden und Nordwesten von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das weitgehend ebene Gelände liegt auf ca. 431,00 Meter über NN bis 434,00 Meter über NN und weist zur Mitte hin eine leichte Senke mit ca. 429,00 Meter über NN auf.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke:

Fl. St. Nr. 1/1	Weg*,
Fl. St. Nr. 1	landwirtschaftlicher Betrieb, Hof- und Gebäudefläche,
Fl. St. Nr. 1/2	bebautes Grundstück an der Seelbachstraße,
Fl. St. Nr. 2	landwirtschaftlicher Betrieb, Hof- und Gebäudefläche,
Fl. St. Nr. 2/1	bebautes Grundstück an der Seelbachstraße,
Fl. St. Nr. 4	bebautes Grundstück an der Seelbachstraße, ,
Fl. St. Nr. 5	bebautes Grundstück an der Montfortstraße- Gastwirtschaft, Galerie und Heimatmuseum*
Fl. St. Nr. 6/1	Weg*
	Grünland, Hochstamm-Streuobstwiese
Fl. St. Nr. 6	landwirtschaftlicher Betrieb, Hof- und Gebäudefläche,
Fl. St. Nr. 7	bebautes Grundstück an der Montfortstraße,
Fl. St. Nr. 8	katholische Pfarrkirche
Fl. St. Nr. 9	Teil des Dorfplatzes
Fl. St. Nr. 10	Pfarrhaus- Begegnungsstätte und Veranstaltungsraum, Teil des Dorfplatzes
FL. St. Nr. 11	landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland*,
Fl. St. Nr. 11/1	bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße,
Fl. St. Nr. 11/2	bebautes Grundstück in zweiter Reihe an der Kirchberger Straße,
Fl. St. Nr. 11/3	bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße
Fl. St. Nr. 12	bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße
Fl. St. Nr. 12/3	Garagengrundstück an der Kirchberger Straße,
Fl. St. Nr. 13	landwirtschaftlicher Betrieb, Ferienwohnungen,
Fl. St. Nr. 14	bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße,
Fl. St. Nr. 14/1	bebautes Grundstück in zweiter Reihe an der Kirchberger Straße,
Fl. St. Nr. 14/2	Gartengrundstück mit Schuppen,
Fl. St. Nr. 15	landwirtschaftliche Nutzfläche -Grünland,
Fl. St. Nr. 17/5	bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße,

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan- "*Brühl*", Kippenhausen

Fl. St. Nr. 16	bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße,
Fl. St. Nr. 16/1	Weg,
Fl. St. Nr. 16/2	Bauplatz,
Fl. St. Nr. 16/3	Bauplatz,
Fl. St. Nr. 16/4	Bauplatz,
Fl. St. Nr. 16/5	Gartengrundstück,
Fl. St. Nr. 16/6	Gartengrundstück,
Fl. St. Nr. 16/7	Gartengrundstück,
Fl. St. Nr. 116/1	landwirtschaftliche Nutzfläche- Intensiv-Obstanlage.

2. Planungserfordernis und Planungsziele

Ein wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Immenstaad stellt die Bereithaltung von Wohnbauflächen für die längerfristige Eigenentwicklung dar, sowohl des Kernortes wie auch des Teilortes Kippenhausen. Obwohl sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt im Bodenseeraum in den letzten Jahren deutlich entspannt hat, ist immer noch ein erheblicher Bedarf an Flächen für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern festzustellen. Diese Nachfrage kommt in Immenstaad zu einem großen Teil von jüngeren, in der Gemeinde ansässigen Familien.

Weder in Immenstaad noch in Kippenhausen gibt es derzeit in nennenswertem Umfang Baugrundstücke im Gemeindebesitz. Das letzte kleine Baugebiet „Widum/ Winkel“ wurde in Kippenhausen in den Siebziger und Achziger Jahren entwickelt. Die Bautätigkeit beschränkte sich ansonsten auf die Schließung von Baulücken und kleinere Abrundungen.

Die vorhandenen Funktionen, Ausstattung und bisherige Siedlungsentwicklung rechtfertigen deshalb in Kippenhausen die Ausweisung eines neuen Baugebietes, zumal sich der ländlich geprägte Teilort auch zu einem attraktiven Wohnort entwickelt hat. Dies liegt einerseits an der reizvollen landschaftlichen Situation, aber auch am intakten und regen Dorfleben, das sich in einer Vielzahl von Aktivitäten und der Teilnahme an überregionalen Wettbewerben niederschlägt (z.B. „Förderung heimischer Landwirtschaft“, Bundes- und Landeswettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“, „Entente florale“).

Die beabsichtigte Ausweisung neuer Bauflächen schließt nahtlos an die vorhandene Bebauung an und stellt somit eine Weiterentwicklung der gewachsenen Ortslage dar. Darüber hinaus soll für die Flächen entlang der Kirchberger-, Montfort- und Seelbachstraße eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufgezeigt werden. Neben Gebäuden mit Umnutzungspotential finden sich hier potentielle Bauflächen in zweiter Reihe, aber auch ortsprägende Freiflächen und Landschaftselemente und teilweise problematische Erschließungsverhältnisse.

Im Bereich des Dorfplatzes wird die Ausweisung eines Baufensters für eine Gemeinbedarfseinrichtung (Dorfgemeinschaftshaus) angestrebt. Zwar ist die kurzfristige Realisierung eines solchen Vorhabens derzeit eher unwahrscheinlich, mit Blick auf die weitere Zukunft soll jedoch zumindest die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Die exponierte Lage im Ortskern und die Nachbarschaft zur katholischen Pfarrkirche verlangen hier nach einer sensiblen städtebaulichen Lösung, wobei im Bereich des in der Planung ausgewiesenen Baufensters schon früher ein stattliches Gebäude -die sogenannte Pfarscheuer- stand.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan und bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen- Immenstaad ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist aus dem FNP entwickelt.

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Immenstaad der „Randzone um den Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“ zugeordnet.

3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee- Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge.

4. Bestand/ Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wesentlichen in zwei Bereiche aufgeteilt:

- a) nördlich gelegene Flächen mit Ausweisung neuer Baugrundstücke. Dieser Bereich ist unbebaut und wird landwirtschaftlich -größtenteils extensiv- genutzt. Im Nordwesten befindet sich eine Intensiv- Obstanlage.

Von Nordwesten nach Südosten sowie von Norden nach Süden verlaufen zwei teilweise verrohrte Wassergräben mit begleitender Hochstauden- und Röhrichtvegetation.

- b) Weitgehend bebaute Flächen entlang der Kirchberger-, Montfort- und Seelbachstraße. Neben der Katholischen Pfarrkirche, dem Pfarrhaus und dem Gasthaus „Montfort“ finden sich hier einige landwirtschaftliche Betriebe und Wohngebäude, die größtenteils aus landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgegangen sind. Kirche, Pfarrhaus und Dorfplatz bilden den Ortsmittelpunkt.

4.1. Schutzgebiete

Innerhalb und in der direkten Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete, keine Natura-2000-Flächen und keine kartierten §24a-Biotope.

4.2. Denkmalschutz

Die katholische Pfarrkirche, das Pfarrhaus und das Gasthaus „Montfort“ sind eingetragene Kulturdenkmäler.

5. Planung

Für den Bereich der neu auszuweisenden Bauflächen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern unter Berücksichtigung der sensiblen Ortsrandlage geplant.

Grundsätzliches Planungsziel ist die Weiterentwicklung der dörflichen Struktur und die Gestaltung eines harmonischen Ortsrandes. Neben der entsprechenden Gruppierung der Gebäude und der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften soll dieses Ziel durch eine zurückhaltende Erschließung und die intensive Durchgrünung erreicht werden. Außer der Beachtung gestalterischer und ökologischer Kriterien wird auch Wert auf eine familiengerechte und kostengünstig zu realisierende Bebauung gelegt.

Die neuen Bauflächen werden in 2 Gebäudegruppen untergliedert, die sich im Osten um eine hofartige Situation, im Westen um eine „grüne Mitte“ gruppieren, die aus dem neu anzulegenden Bachlauf und der Bachaue gebildet wird.

Die teilweise verrohrten Gräben werden geöffnet und zu mäandrierenden Bachläufen umgestaltet.

Entlang der Kirchberger-, Montfort- und Seelbachstraße werden für die bestehende Bebauung behutsame Erweiterungsmöglichkeiten, teilweise auch Baumöglichkeiten in der zweiten Reihe eingeräumt. Ein von der Straße abgerücktes Baufenster im Bereich des Dorfplatzes bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Gemeinbedarfs-Einrichtung.

Für das im Gemeindeeigentum befindliche Gasthaus „Montfort“ wird die Verbesserung der Zufahrts- und Parkierungssituation angestrebt.

5.1. Art und Maß der Nutzung

Die Bauflächen werden ausgewiesen als

- WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
für die Flächen, die sich im Norden/ Nordwesten an die Bebauung entlang der Kirchberger Straße anschließen. Diese Ausweisung entspricht der angestrebten Nutzungsstruktur.
- MD = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
für die Flächen entlang der Kirchberger-, Montfort- und Seelbachstraße. Diese Ausweisung entspricht der vorhandenen Struktur, die durch vielfältige, dorftypische Nutzungen geprägt ist (Landwirtschaft, Gastwirtschaft etc.)
- MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
für die nordöstlichen Flächen und die westlich der Bebauung an der Seelbachstraße gelegenen Baugrundstücke. Lage, Erschließungssituation und Dimensionierung der Baufenster lassen hier neben einer Wohnbebauung auch Einrichtungen gemäß § 6 BauNVO zu, wobei Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sein sollen, weil sie sich nicht in die angestrebte Siedlungs- und Nutzungsstruktur einfügen lassen.

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan- "Brühl", Kippenhausen

- FGB = Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB für die vorhandenen Nutzungen (Kirche, Pfarrhaus) und die Ausweisung eines Baufensters zur Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die ausgewiesenen Werte orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, der angestrebten Nutzungsstruktur und an der sensiblen landschaftlichen Situation.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Es wird eine maximale Gesamthöhe -differenziert nach Allgemeinem Wohngebiet, Mischgebiet und Dorfgebiet- der Gebäude festgesetzt, innerhalb derer im WA und im MI die ein- oder zweigeschossige Bebauung zugelassen ist. Diese Festsetzung bietet einerseits ein hohes Maß an Gestaltungsspielräumen, gleichzeitig besteht für die Grundstückseigentümer Planungssicherheit bezüglich der möglichen Bebauung der Nachbargrundstücke. Bezugshöhe ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe. Im ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) ist die zweigeschossige Bebauung zulässig.

Weiterhin ist festgesetzt

- **Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 WE je Gebäude festgesetzt, um eine unerwünschte Verdichtung mit der sich dadurch verschärfenden Stellplatzproblematik zu vermeiden.

Im Plangebiet werden außerdem

- private Grünflächen,
- öffentliche Grünflächen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Wohnstrasse,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern,
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

ausgewiesen.

5.2. Bebauung

Die Neubebauung im Plangebiet ist geprägt durch den vielgliedrigen Bestand entlang der Kirchberger-, Montfort- und Seelbachstraße und die sensible Ortsrandlage.

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser erstellt werden.

Die im städtebaulichen Entwurf dargestellte Parzellierung stellt einen derzeit noch unverbindlichen Vorschlag dar.

Die Mehrzahl der Gebäude ist traufständig nach Süden orientiert, um die passive Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen (Solarthermie, Photovoltaik). Lediglich einzelne Häuser werden gedreht, um hierdurch Hausgruppen entstehen zu lassen.

Die eher strenge Ausrichtung der Gebäude stellt einen klaren städtebaulichen Rahmen dar, innerhalb dessen sich individuelle Gestaltungsspielräume eröffnen, ohne dass das neue Wohngebiet ungeordnet und zufällig wirkt.

5.3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt für einen Großteil der Neubebauung über die Seelbachstraße und eine davon nach Westen abzweigende neue Anliegerstraße. Diese Straße verläuft auf einer teilweise als Weg vorhandenen Trasse und mündet in eine Wendeanlage, die als kleiner Quartiersplatz gestaltet wird.

Für die Baumöglichkeiten entlang der Kirchberger-, Montfort- und Seelbachstraße in zweiter Reihe werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die bestehenden Grundstücke eingeräumt. Die hierfür zur Verfügung stehenden Flächen wurden überprüft und sind ausreichend. Lediglich für die Grundstücke Nr. 11/1, 11/2 und 11/3 ist eine von Norden her führende Erschließung geplant, da die vorhandene Ein- und Ausfahrtssituation von der Kirchberger Straße sehr beengt und verkehrstechnisch problematisch ist.

Besonderes Augenmerk gilt der fußläufigen Durchlässigkeit des Baugebietes und Anbindung an den Ort. So führt ein Fußweg vom neuen Quartiersplatz über den Dorfplatz direkt zum Ortskern und den dort vorhandenen Einrichtungen.

5.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die Anlage von Ableitungsmulden für Regenwasser und den Bau der erforderlichen Wasserleitungen und Schmutzwasserkanäle werden Leitungsrechte erforderlich, die in der vorliegenden Planung dargestellt sind.

Weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschließen die Bauflächen in zweiter Reihe.

5.5. Ruhender Verkehr

Grundsätzlich ist die erforderliche Zahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken, auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäuderückseite nachzuweisen.

Für das Gasthaus „Montfort“ werden zusätzliche -nicht öffentlich gewidmete - Stellplätze auf der Rückseite des Gebäudes angelegt.

Im Bereich der künftigen Gemeinbedarfseinrichtung müssen die erforderlichen Stellplätze entweder in einer Tiefgarage oder auf Flächen außerhalb des Plangebietes untergebracht werden. Die Nutzung des Dorfplatzes als Parkplatz ist ausdrücklich nicht erwünscht.

5.6. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro für Bauwesen Yvonne Witzke aus Eriskirch ein Erschließungskonzept erarbeitet und die dafür nötigen Leitungsrechte in den Bebauungsplan übernommen.

5.6.1. Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und weiteren Primärenergiearten ist gewährleistet.

In den Planungsprozess sind auch wesentliche Aspekte der möglichen Nutzung regenerativer Energieträger eingeflossen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein großer Teil des Plangebietes innerhalb der gewachsenen Ortslage und nicht auf der „grünen Wiese“ liegt. Trotzdem konnte auf 24 von 39 Baugrundstücken die Ausrichtung der Baukörper zwischen 45° Südost und Südwest festgesetzt werden. Die optimale Nutzung der Solarenergie mit einer geringfügigen Ertragsminderung von nicht mehr als 5% ist damit gewährleistet. Bei den anderen 15 Grundstücken war dies aufgrund der gegebenen Situation nicht möglich. Entweder wurden bereits Gebäude realisiert oder die umliegende Bebauung lässt eine sinnvolle Nutzung der Flächen -auch unter Berücksichtigung einer angemessenen Freiraumstruktur- nur bei einer Abweichung von der energetisch optimalen Gebäudeausrichtung zu (z.B. Errichtung von Doppelhäusern).

Der Verschattung der Gebäude durch Baumpflanzungen wurde durch die mögliche Verwendung von Bäumen 2. und 3. Ordnung sowie durch die Festlegung der Pflanzorte zwischen den Häusern entgegengewirkt.

Bei allen Grundstücken lässt die Erschließungssituation die problemlose Anlieferung mit Holzhackschnitzeln oder -pellets zu. Lagerflächen für Scheitholz können auf den jeweiligen Baugrundstücken eingerichtet werden.

Die Nutzung von Erdwärme ist ebenfalls möglich.

Weitere wichtige Voraussetzungen zur Minderung des Energieaufwands, z.B. die Errichtung möglichst kompakter Baukörper, die Fassadengestaltung und Materialverwendung liegen in der Hand der künftigen Grundstückseigentümer und deren Planer. Sie werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

5.6.2 Regenwasserbewirtschaftung

Im allgemeinen Wohngebiet ist die vollständige Versickerung bzw. Retention allen anfallenden Dach- und Oberflächenwassers vorgesehen.

Im übrigen Neubaugebiet wird gemäß Erschließungskonzept des Ingenieurbüros für Bauwesen Yvonne Witzke, Eriskirch das Dachflächenwasser in Zisternen gesammelt, deren Überlauf über einen Regenwasserkanal in den Bach abgeleitet wird.

Im Plangebiet sind keine stärker frequentierten Parkplätze und Auto-Waschplätze vorgesehen, so dass ausschließlich von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ausgegangen werden kann.

5.7 Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der Freiflächen ist wichtiger Bestandteil der Gesamtkonzeption.

Entlang der neuen Anliegerstraße werden Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt, die neben ihrer Funktion für das Straßenbild auch als „Hofbäume“ wirken sollen. Es sind vorzugsweise heimische Laubbäume und Obst-Hochstämme zu verwenden. Fassadenbegrünung mit selbstklimmenden Gehölzen, Spalieren und/oder Spalierobst ist erwünscht und wird für geschlossene Fassadenteile festgesetzt.

Für die befestigten Flächen sind möglichst wenige, einfache und wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Alle Freiflächen sollen so gestaltet werden, dass sie vielfältig erlebbar und möglichst uneingeschränkt als Aufenthalts- und Spielbereiche nutzbar sind.

6. Grünordnung

Ein Maßnahmenkonzept zur Grünordnung wurde begleitend zum städtebaulichen Entwurf erstellt und ist in die vorliegende Planung eingeflossen. Wesentliche städtebauliche Aspekte, z.B.

- die Stellung der Gebäude zum Ortsrand,
- die Gruppierung von Gebäuden,
- die Durchlässigkeit durch die Anlage von Fußwegen,
- die Durchgrünung,
- die Bildung einer „grünen Mitte“,
- die hohe Bedeutung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes für die Identität des Quartiers,
- Pflanzgebote für Bäume als Übergang in die Landschaft

resultieren aus dem landschaftsplanerischen Leitbild für das Gesamtkonzept.

6.1. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung ist als Eingriff gemäß § 8 BNatSchG zu bewerten und unterliegt der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. Die entsprechende detaillierte Bilanzierung ist erfolgt.

Das Bearbeitungsgebiet für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes. Das bestehende Wohngebiet und ein Teilbereich, für den ein VEP existiert, wurde nicht mit in die Bilanzierung einbezogen.

Die Bilanzierung ergibt sich aus den nachstehenden Tabellen:

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan- "Brühl", Kippenhausen

Bewertung - Bestand

Biotoptyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Graben unbefestigt	36	185	6.660
Schilf-Röhricht	48	400	19.200
Brombeerdickicht	23	445	10.235
Wiesenrain	36	170	6.120
Grünland intensiv genutzt	21	7.801	163.821
Haus- und Ziergarten arten- und strukturarm	14	3.825	53.550
Hecke (standortfremd)	20	120	2.400
Obstplantage intensiv genutzt ohne Untersaat	14	2.276	31.864
Einzelbäume und Baumgruppen (alt) 12 St.	27	(600)	16.200
Obsthochstämme Neupflanzung 8 St.	27	(100)	2.700
Versiegelte Flächen		1.118	0
Lagerplatz		260	0
Gesamt		16.600	312.750

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan- "Brühl", Kippenhausen

Planung

Biototyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Bachlauf naturnah	72	120	8.640
Graben unbefestigt	36	80	2.880
Schilfröhricht	48	100	4.800
Ufergehölzsaum	33	560	18.480
Öffentliche Grünfläche naturnah	20	1.155	23.100
Wiesenrain	36	170	6.120
Hausgärten naturnah	20	7.430	148.600
öffentl. Grünfläche DGH	14	187	2.618
Straßenbegleitgrün	14	180	2.520
Spielplatz	14	120	1.680
Obsthochstämme Neupflanzung 8 St. werden umgepflanzt	27	(100)	2.700
Bäume Bestand Erhalt 4 St.	27	(200)	5.400
Neupflanzung Einzelbäume 58 St.	27	(696)	18.792
Versiegelte Flächen		6.498	0
Gesamt			246.330

Defizit Bestand Planung : - 66.420 Biotopwertpunkte

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan "Brühl", Kippenhausen-

Gegenüberstellung Flächenversiegelung/ Extensivierungsmaßnahmen

Versiegelung Bestand

Versiegelungstyp	Flächenanteil m²
Kiesflächen	720
Asphalt	153
Bebauung	245
Lagerplatz	260
Versiegelte Fläche gesamt	1.378

Extensivierungsmaßnahmen Bestand

Biotoptyp	Flächenanteil m²
Intensivobstanlage	2.276
Grünland intensiv	7.711
	9.987

Planung

Versiegelungstyp	Flächenanteil m²
Asphalt / Straße	1.715
Weg wasserdurchlässig	30
Bebauung und Nebenanlagen	4.005
DGH und Nebenanlage	748
Versiegelte Fläche gesamt	6.498

Biotoptyp	Flächenanteil m²
renaturierter Bachlauf mit Ufergehölz	680
öffentliche Grünfläche	1.155
Extensivierte Fläche gesamt	1.835

Innerhalb des Plangebietes verbleibt im Schutzgut Boden ein Defizit von ca. 3.285 m².

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen auf einem landwirtschaftlichen Grundstück stattfinden, das auf der Gemarkung der Gemeinde Hagnau liegt und von der Gemeinde Immenstaad für Ausgleichszwecke erworben wurde. Die Realisierung erfolgt im Rahmen eines Gesamtkonzeptes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Bodenseekreis.

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan "Brühl", Kippenhausen-

7. Flächenbilanz

Fläche gesamt **41.640 m² = 100%**

Allgemeines Wohngebiet 14.590 m² = 35,0%

Dorfgebiet 15.900 m² = 38,2%

Flächen für den Gemeinbedarf 3.830 m² = 9,2%

Verkehrsflächen 2.230 m² = 5,4%

Öffentliche Grünflächen 1.940 m² = 4,7%

Private Grünflächen 2.750 m² = 6,6%

Wasserflächen 400 m² = 0,9%

Bezogen auf das eigentliche „Neubaugebiet“, ergeben sich folgende Zahlen:

Gesamtgröße **17.900 m² = 100%**

davon

Verkehrsflächen . 2.160 m² = 12,0%

Grünflächen 2.960 m² = 16,0%

Bauflächen . 12.780 m² = 72,0%

8. Kosten

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen Kosten für die Erschließung, Ver- und Entsorgung, Straßenbeleuchtung sowie Ausgleichsmaßnahmen. Sie können derzeit noch nicht exakt beziffert werden.

Immenstaad, den 09.05.2006

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan "Brühl", Kippenhausen-

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. und 2. Ordnung entlang der Erschließungsstraßen,
als Hausbäume und für die Platzgestaltung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium «Plena»	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

2. Bäume 3. Ordnung für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus avium «Plena»	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

3. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen, entlang des
Bachlaufs

Botanischer Name	Deutscher Name
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus exelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

4. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen auf Grünflächen
und Hausgärten, straßenbegleitend

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan "Brühl", Kippenhausen-

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Philadelphus coronarius	Bauern-Jasmin
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	Apfelrose

5. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten, straßenbegleitend

Wie Nr. 4 und zusätzlich:

Botanischer Name	Deutscher Name
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Taxus baccata	Eibe
	Strauchrosen

6. Geschnittene Hecken für Haus- und Vorgärten, straßenbegleitend,

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

7. Fassadenbegrünung für Hauswände

Botanischer Name	Deutscher Name
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Rote Klettertrompete
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißschlinge
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitis	Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan "Brühl", Kippenhausen-

8. Unterpflanzung für Hausgärten und Grünflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Euonymus fortunei „Coloratus“	Kletter-Spindelstrauch
	Bodenbedeckende Rosen
Vinca minor	Kleines Immergrün
Alchemilla mollis	Frauenmantel
Geranium macrorrhizum	Storachschnabel
Lamium maculatum	Taubnessel
Ranunculus acris	Hahnenfuß

9. Obst-Hochstämme für Hausgärten, ausgewiesene Grünflächen,

Apfel in regionalen Sorten wie zum Beispiel:

- Berlepsch
- Bohnapfel *
- Börtlinger Weinapfel *
- Goldparmäne
- Goldrenette *
- Gravensteiner
- Jonathan
- Schweizer Orange *

Birnen in regionalen Sorten wie zum Beispiel:

- Bayer. Weinbirne *
- Geißhirtle
- Palmischbirne *
- Pastorenbirne
- Schweizer Wasserbirne *

Kirschen in regionalen Sorten wie zum Beispiel:

- Grosse schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassins frühe Herzkirsche
- Schneiders späte Knorpel

Sowie Pflaumen, Zwetschgen und Mirabellen

* Diese Sorten sind für den Streuobstanbau geeignet, da sie, gemäß der Liste der Landesanstalt für Pflanzenschutz, in den vergangenen Jahren weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren. (Stuttgart 1995)

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan "Brühl", Kippenhausen-

Nach Realisierung der Maßnahmen im Plangebiet verbleibt ein Defizit in den folgenden Schutzgütern:

Schutzgut Boden = 3.285 m²
Flora und Fauna = 66.420 Biotopwertpunkte

Der Ausgleich erfolgt auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flst. Nr. 1161, Gemarkung Hagnau.

Um 66.420 Biotopwertpunkte realisieren zu können, wird eine Teilfläche von 4.200 m² benötigt.

Die Bilanzierung stellt sich wie folgt dar:

Ausgangslage:

Intensiv-Grünland = 21 Punkte abzüglich Abschlag 8 Punkte für Überweidung, hoher Gülleeintrag, Verdichtung
= 4.200 m² x 13 Punkte = 54.600 Biotop-Wertpunkte

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen müssen also 54.600 Punkte (Ausgangslage) + 66.420 Punkte (Defizit)
= **121.020 Biotop- Wertpunkte** erbringen.

Planung:

Fläche/ Stück	Biotoptyp	Bewertung Neuanlage gem. Biotopwert- liste Bodenseekreis	Gesamt
2.800 m ²	Extensiv-Grünland	24 Biotop-Wertpunkte	67.200
800 m ²	Naturraum- und standorttypische Feldhecke	27 Biotop-Wertpunkte	21.600
600 m ²	Kleinröhricht (Bachröhricht)	48 Biotop-Wertpunkte	28.800
10 St.	Heimische, standortgerechte Einzelbäume	27 Biotop-Wertpunkte à 13 m ² je Baum	3.510
Gesamt			121.110

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan "Brühl", Kippenhausen-

Kostenschätzung

Herstellungskosten:

Extensiv-Grünland entfällt

Feldhecke

Leistung	Anzahl/ Einheit	Einzel- preis	Gesamtpreis netto
Bepflanzung mit standortgerechten Wildsträuchern im Raster 1 x 1 Meter	800 Stück	4,--	3.200,--
Herstellungskosten gesamt netto			€3.200,--
16 % Mehrwertsteuer			512,--
			€3.712,--

Kleinröhricht

Leistung	Anzahl/ Ein- heit	Einzelpreis	Gesamtpreis netto
Partielle Erweiterung des Bachbettes, Abflachen der Böschungen	15 Maschinenstunden	95,--	1.425,--
Entfernen des vorhandenen Aufwuchses, Bodenvorbereitung	600 m²	2,--	1.200,--
Liefern + Einpflanzen standortgerechter Pflanzen als Initialpflanzung	1.000 St.	1,50	1.500,--
Herstellungskosten gesamt netto			€4.125,--
16 % Mehrwertsteuer			660,--
			€4.785,--

Einzelbäume

Leistung	Anzahl/ Einheit	Einzelpreis	Gesamtpreis netto
Herstellen von Pflanzgruben	10 Stück	15,--	150,--
Liefern + pflanzen von Laubbäumen, H., m.B. 3 x v., StU 12-14	10 Stück	120,--	1.200,--
Pflanzenverankerung mit Senkrechtpfahl einschl. Verbißschutz	10 St.	25,--	250,--
Herstellungskosten gesamt netto			€1.600,--
16 % Mehrwertsteuer			256,--
			€1.856,--

Herstellungskosten gesamt: 3.712,--

4.785,--

1.856,--

brutto € 10.353,--

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan "Brühl", Kippenhausen-

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Extensiv-Grünland

Zeitraum gem. Satzung: 5 Jahre

Leistung (Hochstamm-Streuobstwiese)	Anzahl/ Einheit	Einzel- preis	Gesamtpreis netto
Mähen 2 x jährlich einschl. Abfuhr von Grüngut	2.800 m ²	-,20	560,--
Pflegekosten jährlich netto			€ 560,--
16 % Mehrwertsteuer			89,60
			€ 649,60

€649,60 x 5 Jahre = €1.740,-- Gesamt-Pflegekosten brutto €3.248,--

Feldhecke

Zeitraum gem. Satzung: 3 Jahre

Leistung	Anzahl / Einheit	Einzelpreis	Gesamtpreis netto
Ausmähen der Strauchbe- pflanzung 2 x jährlich mit Frei- schneider	800 m ²	-,30	240,--
Pflegekosten jährlich netto			€ 240,--
16 % Mehrwertsteuer			38,40
			€ 278,40

€278,40 x 3 Jahre = Gesamt-Pflegekosten brutto €835,20

Kleinröhricht (Bachröhricht)

Zeitraum gem. Satzung: 3 Jahre

Leistung	Anzahl / Einheit	Einzelpreis	Gesamtpreis netto
2 x jährliche Kontrolle des Anwuchserfolges, Entfernen von störendem Aufwuchs, ggfs. Nachpflanzungen	600 m ²	-,40	240,--
Pflegekosten jährlich netto			€ 240,--
16 % Mehrwertsteuer			38,40
			€ 278,40

€278,40 x 3 Jahre = Gesamt-Pflegekosten brutto €835,20

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan "Brühl", Kippenhausen-

Einzelbäume

Zeitraum gem. Satzung: 4 Jahre

Leistung	Anzahl/ Einheit	Einzelpreis	Gesamtpreis netto
2 x jährliche Kontrolle, Nach- richten der Verankerung, Aus- triebe beseitigen	10 Stück	12,--	120,--
2 x jährlich Mähen der Baum- scheiben mit Freischneider, Abtransport des Mähgutes	130 m²	-,40	52,--
Mähen der Baumscheiben mit Freischneider, Abtransport des Mähgutes			172,--
16 % Mehrwertsteuer			27,52
			€199,52

€199,52 x 4 Jahre = Gesamt-Pflegekosten brutto €798,08

<u>Pflegekosten gesamt:</u>	3.248,00
	835,20
	835,20
	798,08
<u>brutto</u>	<u>€ 5.716,48</u>