



Gemeinde Immenstaad am Bodensee

**Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

"Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel"

Rechtsplan (zeichnerische Festsetzungen)

Satzung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

mit Umweltbericht

Bearbeitungsstand 09.10.2017

Satzung (Stand 09.10.2017)
der Gemeinde Immenstaad am Bodensee
über die Aufstellung des Bebauungsplans
"Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel"
und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel"

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad hat am 23.10.2017 aufgrund von § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den Bebauungsplan "Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel" mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften 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 das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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 durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 9. Anpassungsverordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 7 9. Anpassungsverordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“ ergibt sich aus dem Rechtsplan (zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) des Büros B & B GmbH Architekten und Ingenieure, Konstanz, vom 09.10.2017.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan (zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) des Büros B & B GmbH Architekten und Ingenieure, Konstanz, vom 09.10.2017 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Happenweiler, 3. Änderung, Kindertagesstätte Seegaddel“) gelten anstelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Happenweiler“ (mit 1. und 2. Änderung) die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen mit den zugehörigen ebenfalls nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften.

Der Bebauungsplan als Satzung besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Maßstab 1:500 vom 09.10.2017
- dem Textteil des Bebauungsplans (textliche Festsetzungen) vom 09.10.2017

Die örtlichen Bauvorschriften als Satzung gem. § 74 LBO bestehen aus

- dem Textteil (textlichen Vorschriften) vom 09.10.2017

Den Satzungen sind als Anlagen beigelegt:

- Begründung mit Umweltbericht vom 09.10.2017
- Schalltechnische Untersuchung des Büros Dipl.-Ing. Gabriele Schulze vom 20.07.2017

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO in dieser Satzung zuwider handelt. Ordnungswidrig i. S. v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

24. Nov. 2017

Ausgefertigt: Immenstaad, den2017

24. Nov. 2017

Immenstaad, den2017



Jürgen Beisswenger
Bürgermeister

Stand: 09.10.2017

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Im Plangebiet gelten anstelle der bisherigen Festsetzungen des zuletzt am 10.02.1989 geänderten Bebauungsplans "Happenweiler" (mit 1. und 2. Änderung) die folgenden textlichen (planungsrechtlichen) Festsetzungen:

1. Fläche für den Gemeinbedarf - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Festgesetzt ist eine Fläche für den Gemeinbedarf (GB) mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte mit zugehörigen Gebäuden und Nebenanlagen, Frei- und Spielflächen“

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ)
- und die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe Wh, Firsthöhe Fh, Fertigfußbodenhöhe FFb)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintragung in der Nutzungsschablone mit 0,40 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt jeweils, auch für Teilbereiche durch die Bestimmung der maximalen Wandhöhen, der maximalen Firsthöhen sowie durch die Festlegung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

2.2.1 Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen baulicher Anlagen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe, FFb). Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf max. 0,30 m über OK Randstein der Fahrbahnoberfläche der angrenzenden im Plangebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche „Seegaddel“ an eingeschriebener Stelle festgesetzt.

2.2.2 Wandhöhen

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgelegt.

Die Wandhöhe bemisst sich ab der Oberkante der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden FFb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

2.2.3 Firsthöhen

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgelegt.

Die Firsthöhen bemessen sich zwischen der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden FFb) und den jeweiligen First-Oberkanten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.

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

5.1. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

5.1.1 Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

5.1.2. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes (Plangebiet) zu verwenden.

5.1.3. Im Zuge des Abbruchs des bisherigen Kindergartens freigeräumte Flächen sind zu entsiegeln.

5.2. Maßnahmen zum Grundwasserschutz (Regenwasserversickerung)

Auf den Baugrundstücken anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise zu sammeln und auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen (Flächenversickerung) oder der Regenwasserkanalisation zuzuführen. Soweit für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde erforderlich ist, muss diese gesondert beantragt werden, sie wird nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ersetzt. Wegen der technischen Fragen der Niederschlagswasserversickerung wird auf die Arbeitsblätter der Abwassertechnischen Vereinigung Arbeitsrechtsvorschriften (ATV) verwiesen, die im Internet unter www.atv.de eingesehen werden können. Im Einzelfall ist die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens angeraten.

Festgesetzt wird die robuste Regenwasserbewirtschaftung mittels Retentions- und Filtrationsmulden mit Einleitung in die im Bereich der Straße „Seegaddel“ liegende Regenwasserkanalisation. Sollte der Boden undurchlässig oder nur schwach durchlässig sein sind unterhalb der Muldensohlen in einer Tiefe von mind. 40 cm Drainagen mit Einleitung in die Regenwasserkanalisation vorzusehen. Für die Rückhaltung (mengenmäßige Bewirtschaftung des Regenwassers) steht der Muldenraum zur Verfügung.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Gebäude mit folgender Vorkehrung zur Minderung der Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm (Reflexionen des von der Bundesstraße B 31 Friedrichshafen – Meersburg ausgehenden Verkehrslärms) auszuführen:

Nach Norden ausgerichtete Außenwände sind außerhalb des Bereichs von Fenstern und sonstigen Öffnungen mit hochabsorbierendem Materialien (Minderung der Reflexion um mindestens 8 dB(A)) zu verkleiden.

7. Erhaltungsgebote, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Bebauungsplan sind zu erhaltende Bäume festgelegt. Bei Abgang dieser Bäume sind Ersatzpflanzungen (heimische, standortgerechte Laubbäume) mit einem Stammumfang von 20 cm / 25 cm, gemessen 1,0 m über der jeweiligen Geländeoberfläche, nachzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume ausreichend zu schützen.

Die Buchshecke an der südlichen Grenze des Plangebiets ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bebauungsplan ist auf der Fläche für den Gemeinbedarf die Neupflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen festgelegt, es sind insoweit Pflanzgebote ausgewiesen. Mit Ausnahme der Standorte entlang der Außenfassaden von Gebäuden muss jeder Baumstandort eine mind. 9 m² große, offene Fläche mit Erdanschluss erhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

Die an der südlichen Grenze des Plangebietes vorhandene Buchshecke ist im Bereich der östlichen Grenze des Plangebietes gemäß zeichnerischer Darstellung durch eine artgleiche Neupflanzung fortzuführen.

Die nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind, soweit sie nicht als Wege, Zugänge sowie als Außenspiel- und Freibereiche für Zwecke der Kindertagesstätte genutzt werden, gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten Gehölzen locker anzupflanzen und zu erhalten.

Auf den Stellplatzflächen ist an den hierfür vorgesehenen Stellen ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Stand: 09.10.2017

C. Hinweise

Eine Gehölzentnahme (Fällen von Bäumen) darf im Vorfeld der Baumaßnahme zum Schutz betroffener Vogelarten sowie der Fledermäuse nur außerhalb der Brutzeit (somit nicht in der Zeit zwischen 01. März bis 30. September) erfolgen.

Eine Beseitigung von Gebäudeteilen des Kindergartens darf nur in den Wintermonaten (während der Abwesenheit der Fledermäuse, somit in der Zeit von November bis März) erfolgen.

Vor dem Beginn von Rode- und Abbrucharbeiten sind die betroffenen Gehölze sowie Gebäude auf möglicherweise vorhandene Lebensformen geschützter Arten zu untersuchen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren, die Ergebnisse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den Bauvorlagen vorzulegen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Es wird empfohlen, zur Verbesserung und der Habitatstrukturen für Singvogelarten (z. B. Haussperling) frühzeitig Nistkästen (ca. 5 Kästen) im nahen Umfeld des Plangebietes anzubringen.

Zur Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten sollen zur Beleuchtung UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf-(Nieder-)Hochdruckdampflampen verwendet und deren Installation so durchgeführt werden, dass das Licht konzentriert abstrahlt. Ebenfalls zum Schutz von nachtaktiven Arten (z. B. Fledermäuse, Nachtfalter) sollte die Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden wird empfohlen, bei notwendigen großflächigen Verglasungen sog. Vogelschutzglas (z. B. Spezialglas „Ornilux“) und Greifvogelsilhouetten zu verwenden. Es können auch anderweitige Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag erfolgen (z. B. Gitter und Lamellen).