

**Örtliche Bauvorschriften (Mai 2005)**

**Inhalt:**

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Gestaltung der Freiflächen
- 4.0 Versickerung, Retention + Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

**1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 1000 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Östliche Ziegelei“, Immenstaad, entspricht.

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

**2.1 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind:

- Flachdächer, Dachneigung 0 - 5°

**2.2 Dacheindeckung**

Zulässig sind:

- Flachdächer als extensiv begrünte Dächer.

**2.3 Fassaden- und Wandgestaltung**

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, sowie glänzende oder glasierte Materialien unzulässig.

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

Für die östlichen, dem Naturschutzgebiet zugewandten Fassaden werden zum Schutz gegen Vogelschlag folgende Einschränkungen festgesetzt:

- Die Verkleidung von Fassadenteilen, Fensterelementen etc. mit Spiegelglas und anderen stark spiegelnden Fassaden ist unzulässig
- Fenster, Fensterelemente und Fenstertüren dürfen eine zusammenhängende Glasfläche von maximal 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Größere Glasflächen sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu untergliedern, z.B. durch Sprosseneinteilungen, Einteilungen mit gefrästen oder geklebten Streifen Streifenmustern etc..

## **2.4 Farbgestaltung**

Es sind gebrochene Weisstöne und helle, gedeckte Erdfarben zulässig.

Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne zugelassen werden.

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

## **2.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Innerhalb der überbaubaren Flächen des ausgewiesenen Gewerbegebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem jeweiligen Haupt-Baukörper deutlich unterordnen.

Auf dem zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen liegenden, nicht überbaubarem Grundstückstreifen sind aus Verkehrssicherheitsgründen keine Werbeanlagen zugelassen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 207 nicht geblendet werden.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe zulässig.

Auf der dem Naturschutzgebiet zugewandten Ostseite des Geltungsbereiches und an den östlichen Fassaden der Gebäude sind Werbeanlagen aller Art unzulässig.

### **3.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

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

Zusätzlich zu den im Plan ausgewiesenen Pflanzgebieten für Bäume ist auf den privaten Baugrundstücken je 300 m<sup>2</sup> überbauter Fläche jeweils 1 Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die vorhandene Topographie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind außerhalb von Waschplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße und die Zufahrt von der Erschließungsstraße auf die jeweiligen Betriebsgrundstücke zulässig.

### **4.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Betriebsgrundstücken zu sammeln und in herzustellende Retentions- und Versickerungsflächen einzuleiten. Die erforderlichen Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Versickerungsmulden sind nach ATV A-138 zu bemessen.

#### **Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Immenstaad übereinstimmt.

  
Immenstaad, den 07. Juni 2005

## Örtliche Bauvorschriften

### **Begründung**

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Baugestaltung ermöglichen.

Sie betreffen insbesondere

- **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 der Ortsrandgestaltung ausgeschlossen.

Die dem Naturschutzgebiet zugewandten Fassaden müssen, um Vogelschlag zu vermeiden, durch entsprechende Maßnahmen so untergliedert werden, daß maximal 1,5 m<sup>2</sup> große Glasflächen entstehen.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Versiegelte Flächen sind nur im Bereich der Strassen zulässig. Alle anderen Flächen (Stellplätze, Lagerflächen etc.) sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Für die Durchgrünung des Plangebietes ist zusätzlich zu den festgesetzten Baumstandorten je 300 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche ein Laubbaum zu pflanzen.

- **Werbeanlagen, Automaten**

Dem Gebietstyp entsprechend, sind Werbeanlagen und Automaten zulässig. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage dürfen sie jedoch nur unterhalb der Traufen angebracht werden.

### **Retention und Versickerung von Oberflächenwasser**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll in offenen Mulden gesammelt und in herzustellende Retentions- und Ableitungsflächen eingeleitet werden.

  
Immenstaad, den 06. Juni 2005