

S A T Z U N G

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dornier III"  
vom 22. Dezember 1986

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat am 22.12.86 aufgrund von §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) und der Änderung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) und § 73 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 23. September 1983 (GBl. S. 577) den als Anlage beigefügten

Bebauungsplan "Dornier III"

einschließlich der für seinen Geltungsbereich geltenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den in der Anlage 3 enthaltenen Festsetzungen.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

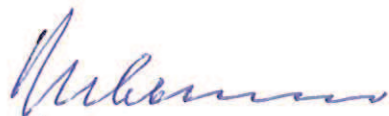
- Anlage 1 - Übersichtsplan
- Anlage 2 - Begründung
- Anlage 3 - Bebauungsplan mit Zeichenerklärung und Textteil  
(Grünordnungsplan ist eingearbeitet)

§ 3

Inkrafttreten

Die Gemeinde Immenstaad am Bodensee legt den Bebauungsplan öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung amtlich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Immenstaad am Bodensee, den 23. Dezember 1986



Finkbeiner  
Bürgermeister





# ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTTEIL

## 1 RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 25.8.76, zuletzt geändert 6.7.79
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F. vom 15.9.77
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlzVO) i.d.F. vom 30.7.81
- 1.4 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 28.11.83

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BBauG

- 2.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) § 8 BauNVO  
Im Gewerbegebiet (GE e) nach § 8 BauNVO sind zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 BImSchG besondere Vorkehrungen zu treffen. § 1(4) BauNVO

**GEe**

Bei Betrieben, Betriebsteilen und Anlagen, die in diesem Gebiet errichtet werden, ist insbesondere durch bauliche Ausbildung (z.B. Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Torkonstruktion), Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und Anordnung bzw. Abschirmung der Verkehrsanlagen zu gewährleisten, daß - ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche - an der Grenze des Gewerbegebiets zur L 207 hin insgesamt ein Beurteilungspegel von tags 60 db (A) und nachts 45 db (A) nicht überschritten wird. Außerdem ist zu gewährleisten, daß vom Gewerbegebiet ausgehende Immissionen anderer Art (z.B. Gase und Gerüche) das Wohnen nicht wesentlich stören.

- 2.1.2 Nutzungsschablone

Beispiel

GEe 155  
III  
0.5 1.0  
FD b  
100m

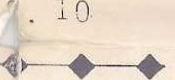
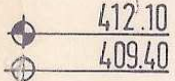
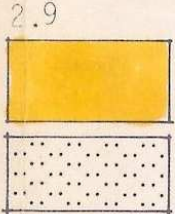
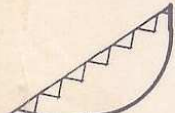
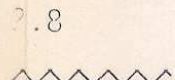
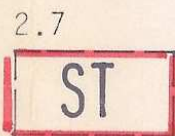
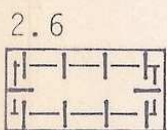
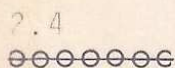
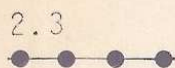
Art der Nutzung § 8 BauNVO	Max. Gebäudehöhe § 16(3) BauNVO Max. Zahl d. Vollgeschoße § 16 BauNVO
Grundflächenzahl § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
Dachform § 73(1) Nr. 1 LBO	Bauweise § 22 (4) BauNVO
Längenbeschränkung	§ 22 (4) BauNVO

- 2.2 Bauweise § 9(1) Nr. 2 BBauG

**b**

Besondere Bauweise = offen, jedoch Längenbeschränkung gemäß Nutzungsschablone. § 22(4) BauNVO





Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zugleich Grenze anrechenbarer Grundstücksteile.

Abgrenzung zur weiteren Differenzierung der Nutzung innerhalb der anrechenbaren Grundstücksteile nach 2.3, siehe hierzu Schema.

Baugrenze

Fläche für zeitlich begrenzte Nebenanlagen.  
Zulässig sind Nebenanlagen nur während und für zeitlich begrenzte Freiver-  
suche mit einer GRZ von max. 0,1.

Im übrigen sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Flächen für Stellplätze  
Stellplätze sind nur in den dafür aus-  
gewiesenen Flächen zulässig.  
Weitere Stellplätze sind in den überbau-  
baren Flächen in Parkhäusern unterzu-  
bringen, die durch entsprechende Pla-  
zierung den Verkehr auf die erschlies-  
senden Zufahrten möglichst gleichmäßig  
verteilen; für einen vorübergehenden  
Zeitraum können Ausnahmen zugelassen  
werden.

Ausnahmsweise können Stellplätze in der  
überbaubaren Fläche für besondere Per-  
sonengruppen (z.B. Behinderte, Besucher,  
Betriebsleiter, Bereitschaftspersonal)  
zugelassen werden.

Freizuhaltende Flächen  
Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind  
auf Dauer von Sichthindernissen jeder  
Art ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante  
freizuhalten.

Verkehrsflächen  
Öffentliche Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen  
Anrechnung auf anrechenbare Grundstücks-  
größe gemäß Schema

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Höhenquoten bestehender Straßen  
Höhenquoten geplanter Straßen

Stellplatzzufahrt

Hauptversorgungsleitungen

Versorgungsleitung Badenwerk als Frei-  
leitung

Versorgungskabel Badenwerk unterirdisch

§ 16(5) BauNVO

§ 23 BauNVO

§ 14(1) Satz 3  
BauNVO

§ 9(1) Nr. 4  
BBauG

§ 12(6) BauNVO

§ 9(1) Nr.10  
BBauG

§ 9(1) Nr.11  
BBauG

§ 9(1) Nr.13  
BBauG



2.11

Grünflächen

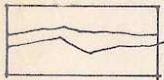
§ 9(1) Nr.15  
BBauG

Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen i.S.v. § 2 LBO sowie von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nicht zulässig.

2.12

Wasserfläche Lipbach

§ 9(1) Nr.16  
BBauG

2.13

Flächen für Aufschüttungen

§ 9(1) Nr.17  
BBauG

Die Aufschüttungen sind max. bis Straßenhöhen vorzunehmen.

2.14

Geh-Fahr-Leitungsrechte

§ 9(1) Nr.21  
Nr.13  
BBauG

Leitungsrecht für Kanal zur Kläranlage

Geh- u. Fahrrecht für Zufahrt Kläranlage

2.15

Flächen für die Landwirtschaft

§ 9(1) Nr.18  
BBauG

2.16

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie Pflanzgebote + Erhaltungsgebote

§ 9(1) Nr.20  
BBauG  
§ 9(1) Nr.25a  
+ Nr.25b  
BBauG

2.16.1

Die private Grünfläche 1 im Südwesten des Plangebiets ist als Streuobstwiese anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Reihenabstand 12,0 m, innerhalb der Reihe 10,0 m.  
Sorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Sülibirne, Apfel: Wiltshire, Brettacher, Boskop o.ä. - Die Zufahrt von der L 207 innerhalb der privaten Grünfläche 1 ist im Bereich der Aufschüttung mit Sträuchern und Bäumen 1. Ordnung abzapflanzen. Bepflanzungshöhe innerhalb der Sichtfelder max. 70 cm. Ausnahme: Hochstämme mit Kronenbildung über 2 m Höhe.

2.16.2

Die private Grünfläche 2 im Nordosten des Plangebietes ist als extensiv genutzte zweischürige Feuchtwiese ohne Einfriedigung anzulegen und auf Dauer zu erhalten. In Randgebieten der Wiese und entlang von Gräben sind max. 20 % der Grünflächen mit Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzenarten sind an die natürlich vorkommenden Pflanzenarten (s. Artenliste) gebunden. Wegebefestigungen sind nicht zulässig. Der Zaun zum Baufeld ist in diesem Bereich mit lockeren Hecken-Gehölzgruppen zu bepflanzen.

2.16.3

Die Fläche für Nebenanlagen im Nordosten des Plangebietes ist als Wiese mit einzelnen Gehölzgruppen im Randbereich anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Wegebefestigungen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.



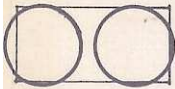
2.16.4



Lipbach-Auewald mit Saum. Der artenreiche standortgemäße Auewald des Lipbaches ist vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist der ausgefallene Teil zu ersetzen.

Neupflanzungen in diesem Bereich sind an die potentielle natürliche Vegetation (natürlich vorkommende Gehölzarten) gebunden.

2.16.5



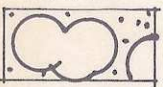
Im Bereich der Stellplatzflächen ist je 100 qm 1 Baum 1. Ordnung der Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind zwischen den Stellplätzen in einen mindestens 2,50 m breiten Grünstreifen zu setzen und auf Dauer zu erhalten.

2.16.6



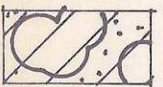
Flächen für Schutzpflanzungen: Überwiegend feldheckenartige Strauchpflanzungen gemäß Artenliste. Pflanzungen mindestens 3-reihig. Der vorhandene Strauchbestand ist einzubeziehen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

2.16.7



Flächen für Schutzpflanzungen  
Bäume und Sträucher sind in Gehölzgruppen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten  
mindestens 1 Baum I. Ordnung je 100 qm  
oder 2 Bäume II. Ordnung je 100 qm  
oder 10 Sträucher je 100 qm

2.16.8



Grüngürtel  
Im Bebauungsplan sind drei 20 m breite Grüngürtel ausgewiesen. In den Grüngürteln sind Verkehrswege mit Ausnahme von Querungen (Einzelbreite max. 7 m) unzulässig.  
In Querungen von Verkehrswegen sind zur Biotopvernetzung Grüntunnel für Tiere einzubauen. Die Grüngürtel sind kulisserartig mit großkronigen Baumgruppen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
mindestens 1 Baum I. Ordnung je 200 qm  
oder  
mindestens 2 Bäume II. Ordnung je 200 qm.  
Die Baumarten sind der Artenliste zu entnehmen.  
Als Ausnahme können die Grüngürtel 1+2 in ihrer gezeichneten Lage um jeweils max. 30 m nach Norden oder Süden verschoben werden.  
Im Rahmen dieser Ausnahme sind auch die Baugrenzen verschiebbar.

§ 31(1) BBauG

Grüngürtel 3 ist in seiner Lage nicht veränderbar.

2.16.9

Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen innerhalb der Baugrenzen sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

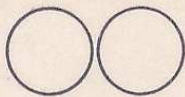
Es sind je 300 qm unbebauter Fläche mindestens zu pflanzen:

1 Baum I. Ordnung oder  
2 Bäume II. Ordnung

Die Baumarten sind der Artenliste zu entnehmen.



2.16.10



Entlang der L 207 bis zum Sichtdreieck der Zufahrt Süd und der Südgrenze der privaten Grünfläche 1 ist eine straßenbegleitende Baumreihe (Bäume 1. Ordnung) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. In Ergänzung zur Artenliste sind auch Mostobstbäume nach 2.16.1 zulässig.

2.16.11

Artenliste zu den Pflanzgeboten nach 2.16.2 bis 2.16.9

Bäume I. Ordnung (Kreis Ø 10 mm)

(Pflanzgröße: mindestens Heister,  
250 - 300 cm Höhe)

- |    |                      |              |
|----|----------------------|--------------|
| 1  | Acer pseudoplatanus  | Bergahorn    |
| 2  | Acer platanoides     | Spitzahorn   |
| 3  | Fagus silvatica      | Rotbuche     |
| 4  | Fraxinus excelsior   | Esche        |
| 5  | Pinus sylvestris     | Waldkiefer   |
| 6  | Quercus pendunculata | Stieleiche   |
| 7  | Quercus peraea       | Traubeneiche |
| 8  | Tilia cordata        | Winterlinde  |
| 9  | Tilia platyphyllos   | Sommerlinde  |
| 10 | Ulmus scabra         | Bergulme     |

Bäume II. Ordnung (Kreis Ø 7 mm)

(Pflanzgröße: mind. 150/200 cm Höhe)

- |   |                   |                          |
|---|-------------------|--------------------------|
| 1 | Acer campestre    | Feldahorn                |
| 2 | Alnus glutinosa   | Schwarzerle              |
| 3 | Carpinus betulus  | Hainbuche                |
| 4 | Corylus avellana  | Haselnuß                 |
| 5 | Prunus avium      | Vogelkirsche             |
| 6 | Salix caprea      | Salweide                 |
| 7 | Sorbus intermedia | Schwedische<br>Mehlbeere |
| 8 | Sorbus aucuparia  | Vogelbeere               |
| 9 | Taxus baccata     | Eibe                     |

Sträucher:

- |    |                    |                        |
|----|--------------------|------------------------|
| 1  | Carpinus betulus   | Hainbuche              |
| 2  | Corpus mas         | Cornelkirsche          |
| 3  | Cornus sanguinea   | Hartriegel             |
| 4  | Corylus avellana   | Haselstrauch           |
| 5  | Crataegus monogyna | Weißdorn               |
| 6  | Ligustrum vulgare  | Liguster               |
| 7  | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche          |
| 8  | Rosa spec          | Wildrosen              |
| 9  | Salix spec.        | Strauchweiden          |
| 10 | Sambucus nigra     | Holunder               |
| 11 | Viburnum lantana   | Wolliger<br>Schneeball |
| 12 | Viburnum opulus    | Wasserschnee-<br>ball  |

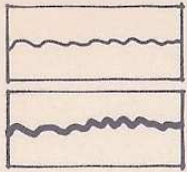
2.16.12



Die vorhandene Böschungskante zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist als natürliche Terrassenkante zu erhalten und extensiv zu pflegen.



2.16.13



### Vorhandene Entwässerungsgraben

Vorhandene und zu erhaltende bzw. neu anzulegende Entwässerungsgraben. Entwässerungsgräben für Freianlagen sind als flache, offene, leicht mäandrierende Gräben im Bereich der Grüngürtel 1-3 anzulegen, zu unterhalten und an den Vorfluter anzuschließen.

Die Dach- und Fußwegeentwässerung ist, soweit technisch möglich, über die Entwässerungsgräben, <sup>und</sup> über Sand-Kies-Absetzbecken bzw. Schilfklärbecken an den Vorfluter anzuschließen. Klärmaßnahmen sind vor dem Vorfluter anzulegen.

Vorhandene Wassergräben sollen integriert werden.

Der Entwässerungsgraben entlang der Böschungskante zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (2.16.12) ist an das Grabensystem anzuschließen.

Böschungsneigung der Gräben max. 1:3

Querungen von Verkehrswegen sind mit Grüntunneln auszuführen (s. auch 2.16.8).

Entlang der Wassergräben ist eine standortgerechte Baum- und Strauchvegetation anzulegen.

2.17



Räumlicher Geltungsbereich des Beb.-Plans

§ 9(7) BBauG

Im Bereich der Anschlußrampe zur Unterführung B 31 wird durch diesen Bebauungsplan der rechtsverbindliche Bebauungsplan DO 1 geändert.

Im Bereich der Zufahrt Süd wird an der L 207 durch diesen Bebauungsplan der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Ruhbühl-Speckwiesen" geändert.



## 4 H I N W E I S E

### 4.1

Die Gestaltung von Werbeanlagen unterliegt der Satzung der Gemeinde.

### 4.2

Die Festlegung der Geländeoberfläche gem. § 6 (4) LBO erfolgt im Bauantrag.

### 4.3

Bauanträge sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der unteren Naturschutzbehörde zur Begutachtung vorzulegen.

### 4.4

Zur Unterhaltung und Pflege des Lipbaches ist für die zuständigen Institutionen der Zugang zu gewährleisten.