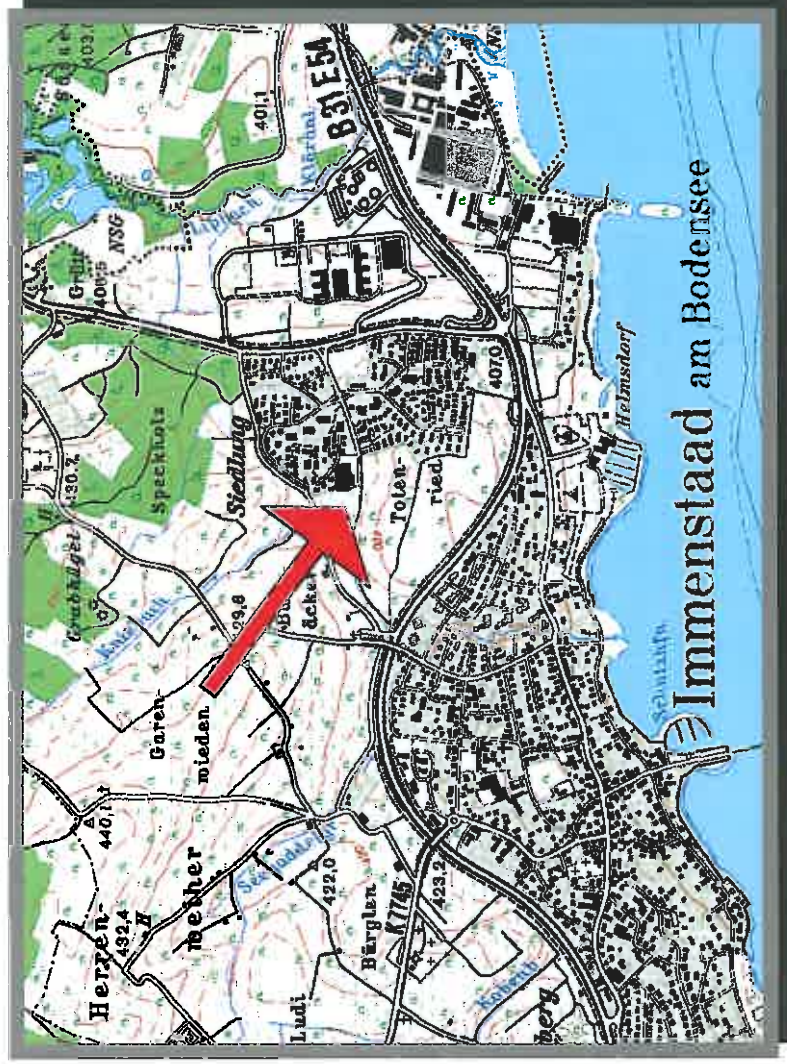


Gemeinde Immenstaad

Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften

„Stockwiesen“



Stand: Juli 2014

Inhalt:

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

Satzung

der Gemeinde Immenstaad über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Stockwiesen"

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Stockwiesen".

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad hat am 28.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stockwiesen" 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 Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- 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 Gesetz vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357)
- 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 09.11.2010 (GBl. S. 793)

Satzung

§ 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 : 500 vom 14.07.2014
2. den Bauvorschriften vom Juli 2014

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom Juli 2014

Den Satzungen sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom Juli 2014
2. Lage- / Übersichtsplan vom Juli 2014

§ 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 verstößt 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 sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO,
4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Immenstaad, den **07. Okt. 2014**



[Signature]
Jürgen Beisswenger, Bürgermeister

ausgefertigt:

Immenstaad, den **07. Okt. 2014**



[Signature]
Jürgen Beisswenger, Bürgermeister

1. 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

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die in § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Grundfläche, der Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

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

1.2.2 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

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

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die zwei- und dreigeschossige Bauweise. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) - EFH.

1.2.4.1 Gesamthöhe

Die maximal zulässige Gesamthöhe (Gh) ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) und der First-Oberkante.

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

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

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

- Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Gem. § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile in geringfügigem Umfang zulässig ist = maximale Tiefe 1,50 m, maximale Breite 5,00 m.

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

Die Hauptfirsttrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

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

4.0 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB,)

Für Teile des Bebauungsplangebietes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgelegt mit:

- 2 Wohneinheiten je Einzelhaus,
- 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte und je Hausteil einer Hausgruppe.

Maßgebend sind die Einträge in den Nutzungsschablonen.

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

Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,30 m über der Höhe der dem jeweiligen Baugrundstück nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird in der Grundstücksmitte.

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

Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, nicht jedoch innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster und auf den gesondert dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Carports müssen jedoch immer einen Mindestabstand von der Straße von 1 m, Garagen von 5 m einhalten. Dabei kann die Fläche vor der Garage als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze mit einbezogen.

Abstellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Garagen und Carports unzulässig.

7.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind im gesamten Bereich des Bebauungsplanes, nicht jedoch auf den ausgewiesenen Grünflächen, zulässig. Sie dürfen maximal 20 m³ Rauminhalt umfassen.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen festgesetzt mit der Zweckbestimmung:

- Gehrenbergstraße mit Kreisverkehrsplatz,
- verkehrsberuhigte Anliegerstraße
- kombinierter Geh- und Radweg entlang der Gehrenbergstraße,
- öffentliche Stellplätze.

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

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung gem. Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zweckbestimmungen:

- offene Wiesenflächen mit Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäumen,
- Verkehrsbegleitgrün entlang der Gehrenbergstraße,
- Kleinkinder – Spielbereich.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen als Teil der Baugrundstücke festgesetzt, Zweckbestimmung:

- (1) – Gewässerrandstreifen,
- (2) – Ortsrandbegrünung.

Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die ausgewiesenen Gewässerrandstreifen dienen dem Schutz und der Entwicklung des angrenzenden geschützten Biotops. Es sind alle Maßnahmen unzulässig, die den Erhalt und die Entwicklung des Biotops beeinträchtigen würden.

Die weiteren, nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht im Rahmen der unter Pkt. 6.0 gegebenen Möglichkeiten 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.

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

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

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

Nördlich des westlichen Baufensters ist eine im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit (A) gekennzeichnete, mindestens 3 m hoch freiwachsende Hecke gem. Pflanzenliste als Schutz vor der Spritzmittelabdrift zu pflanzen.

10.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für zu erhaltende Bäume festgesetzt. Sie sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

11.0 Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser kann direkt in die auf die Straße angelegten Entwässerungsmulden eingeleitet werden. Die Retention des Regenwassers erfolgt zentral in die im Plan dargestellten Retentionsmulden.

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

12.1 Lichtemissionen

Zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtquellen wird festgesetzt:

- notwendige Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

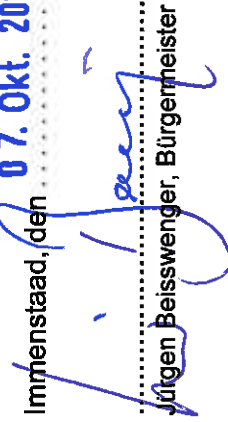
12.2 Schutz der Avifauna

Die Freimachung und Räumung des Baufeldes darf nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen.

13.0 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das geschützte Biotop Nr. 183224352734 'Schilfröhricht an Kniebach nordöstlich Immenstaad'.

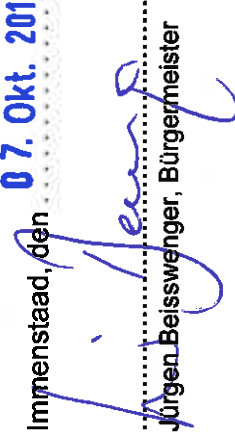
Immenstaad, den 07. Okt. 2014


.....
Jürgen Beisswenger, Bürgermeister



ausgefertigt:

Immenstaad, den 07. Okt. 2014


.....
Jürgen Beisswenger, Bürgermeister



Hinweise:

1. Höhenaufnahmen

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

Jedem Baugesuch sind 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

Nach den Erkenntnissen der Baugrunduntersuchung (Buchholz + Partner GmbH vom 22.09.2006) liegt im Plangebiet unter einer ca. 2 m mächtigen schluffigen Deckschicht ein kiesig-sandiger Grundwasserleiter mit gespanntem Grundwasser vor. Der zugehörige Grundwasserdruckspiegel stellte sich bei 1,00 bis 1,41 m unter Gelände ein (413.96 m – 414,55 m ü. NN). Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels ist hier eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Anschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (VG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz- anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerkteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

3. Freiflächen

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

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan „Stockwiesen“
Stand Juli 2014

- Pflanzenliste -

1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume entlang von Straßen und auf Baugrundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> **	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> **	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> *	Hain-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i> **	Esche
<i>Malus floribunda</i>	Zier-Apfel
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i> * / **	Stiel-Eiche

* auch Säulenform

** Ersatz für abgängige Bäume, deren Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt ist

Pflanzgrößen der vorstehend unter 1. - 2. genannten Gehölze jeweils min. als Solitär, 3 x v., StU 16 – 18

2. Sträucher für freiwachsende Hecken / Feldhecken, freiwachsende Hecken zum Schutz vor der Spritzmittelabdrift **

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose, Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose, Zaunrose

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan „Stockwiesen“

Stand Juli 2014

3. Sträucher für Gehölzgruppen und Einzelleistung für Hausgärten (heimische bzw. gebräuchliche Kultur- und Ziersträucher)*

Botanischer Name	Deutscher Name
Buxus sempervirens	Buchs
Calycanthus floridus	Gewürzstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Hibiscus syriacus	Eibisch
Malus Hybr.	Zierapfel
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Syringa vulg. Hybr.	Flieder
Wildrosen, Park- und Strauchrosen	

4. Geschnittene Hecken für Hausgärten**

Botanischer Name	Deutscher Name
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

5. Fassadenbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer
Rosa spec.	Kletterrosen in Sorten
Vitis spec.	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen

6. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung für Hausgärten**

heimische Kleingehölze, z.B.

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
heimische Stauden, z.B.	
Galium odoratum	Waldmeister
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Lamium maculatum	Taubnessel
heimische Gräser + Farne	

** = Für Pflanzungen im Nahbereich öffentlicher Spielplätze und privater Spielbereiche sind die Vorschriften der DIN 18034 zu beachten.

7. Dachbegrünung (für Flach- und flachgeneigte Dächer, Garagen + Carports gem. den örtlichen Bauvorschriften)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Stockwiesen".

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2010 (GBl. S. 2010, 358, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) 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 Antennen
- 4.0 Elektrische Freileitungen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stockwiesen".

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

2.1 Baukörper

Die Baukörper sind in rechteckiger 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 verunstaltet wirken.

2.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer und Walmdächer, Dachneigung 15° - 30°.

Die Dächer müssen einen Dachvorsprung von mindestens 50 cm aufweisen.

Für untergeordnete Bauteile bis zu einer Fläche von maximal 20 m² sind Flachdächer zulässig

Für Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:

- Satteldächer + Pultdächer
- Flachdächer

Flachdächer, die nicht als Balkone genutzt werden, sind nur als begrünte Dächer mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm zulässig.

2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune, graue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sollen in die Dachhaut integriert oder aufgelegt sein. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad (2006) wird ausgeschlossen.

2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

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

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

2.6 Farbgestaltung

Nicht zulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

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

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

Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeveränderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Vorhandene Böschungen entlang des im Bebauungsplan dargestellten Kniebachs sind zu erhalten. Wenn aus bautechnischen Gründen in die Böschung eingegriffen werden muss, ist sie nach Abschluss der Baumaßnahme im gleichen Böschungswinkel wie im Bestand wieder herzustellen.

Abgrabungen am Gebäude, die der Belichtung des Untergeschosses dienen sollen, dürfen maximal 1 m tief sein. Abgrabungen z. B. zur Erstellung von Kellerabgängen und sonstige Abgrabungen sind bis zu einer Größe von 6 m² zulässig.

Dem Bauantrag sind Ansichten des Gebäudes mit dem geplanten Geländeverlauf beizufügen.

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

Asphalt ist nur für die Herstellung der Zufahrt zulässig.

5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m.

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

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten. Entlang von öffentlichen Straßen haben sie einen Mindestabstand von 0,50 m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.

In den ausgewiesenen Gewässerrandstreifen sind Einfriedungen als Absturzsicherung und zum Schutz des angrenzenden Biotops mit einem Abstand von mind. 2,00 m zur Böschungsoberkante unter Beachtung der vorhandenen Böschung (siehe Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften) zulässig.

5.2 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.

Immenstaad, den **07. Okt. 2014**



Jürgen Beisswenger, Bürgermeister

ausgefertigt:

Immenstaad, den **07. Okt. 2014**



Jürgen Beisswenger, Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

- 1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER
GELTUNGSBEREICH**
- 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE**
- 3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN +
BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**
 - 3.1 REGIONALPLAN**
 - 3.2 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN**
- 4. BESTAND / NUTZUNG**
 - 4.1 BAUGRUNDGUTACHTEN**
- 5. PLANUNG**
 - 5.1 ART UND MASS DER NUTZUNG**
- 6. VER- UND ENTSORGUNG /
ENTWÄSSERUNGSKONZEPT**
- 7. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-
AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

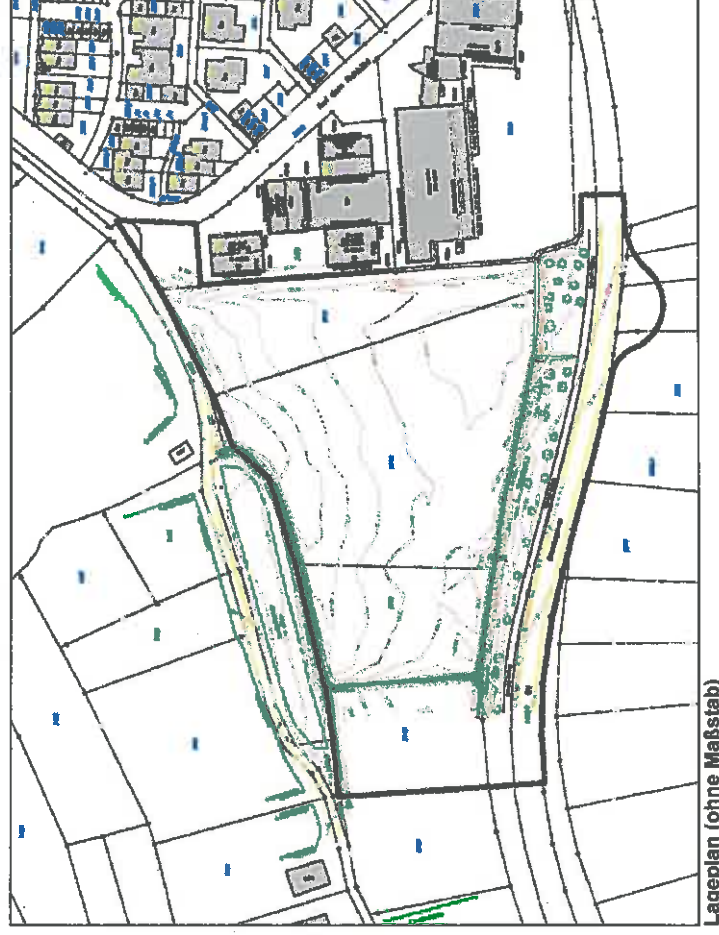
1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Immenstaad und umfasst eine Größe von 1,865 ha. Es beinhaltet die Grundstücke:

- | | |
|---|---|
| Fl. St. Nr. 2142 | - ehem. Grünland, jetzt Brache |
| Fl. St. Nr. 2143 | - ehem. Grünland, jetzt Brache,
teilweise Nutzung als Bolzplatz |
| Fl. St. Nr. 2146 | - ehem. Grünland, jetzt Brache |
| Fl. St. Nr. 2148 | - Acker |
| Fl. St. Nr. 1498/1 (Teil)- Gehrenbergstraße | |
| Fl. St. Nr. 2193 | - straßenbegleitender Grünzug
entlang der Gehrenbergstraße mit
kombiniertem Geh- und Radweg |
| Fl. St. Nr. 2191(Teil) | - Grünland |
| Fl. St. Nr. 2192(Teil) | - Grünland |
| Fl. St. Nr. 2194/1(Teil) | - Grünland |
| Fl. St. Nr. 2194(Teil) | - Grünland |
| Fl. St. Nr. 3629(Teil) | - Auf dem Ruhbühl |

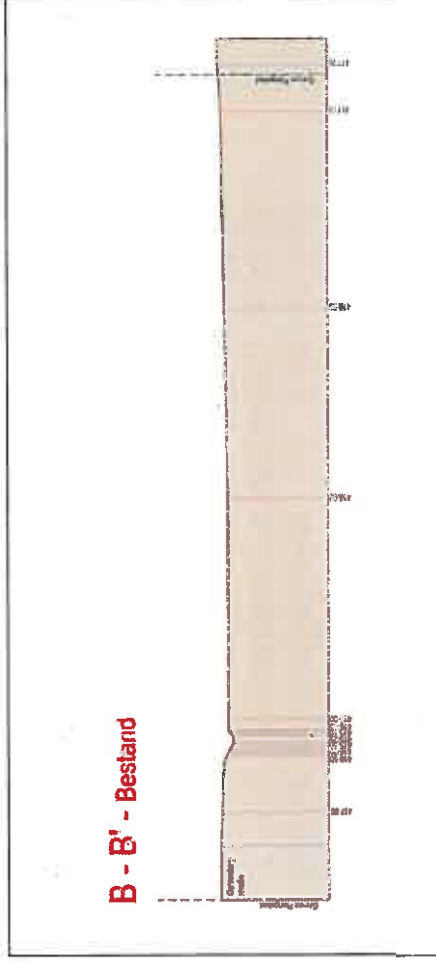
Es wird begrenzt:

- im Norden von einem Wirtschaftsweg und Intensiv-Obstanlagen,
- im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Acker + Intensiv-Obstanlage,
- im Osten von bebauten Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern und einem Lebensmittelmarkt,
- im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen - Grünland und Intensiv-Obstanlagen - die an die Gehrenbergstraße angrenzen.



Lageplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet stellt eine flache Senke dar und liegt i. M. mit 416.00 m. ü. NN ca. 1 m unter der Gehrenbergstraße.



2.

PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

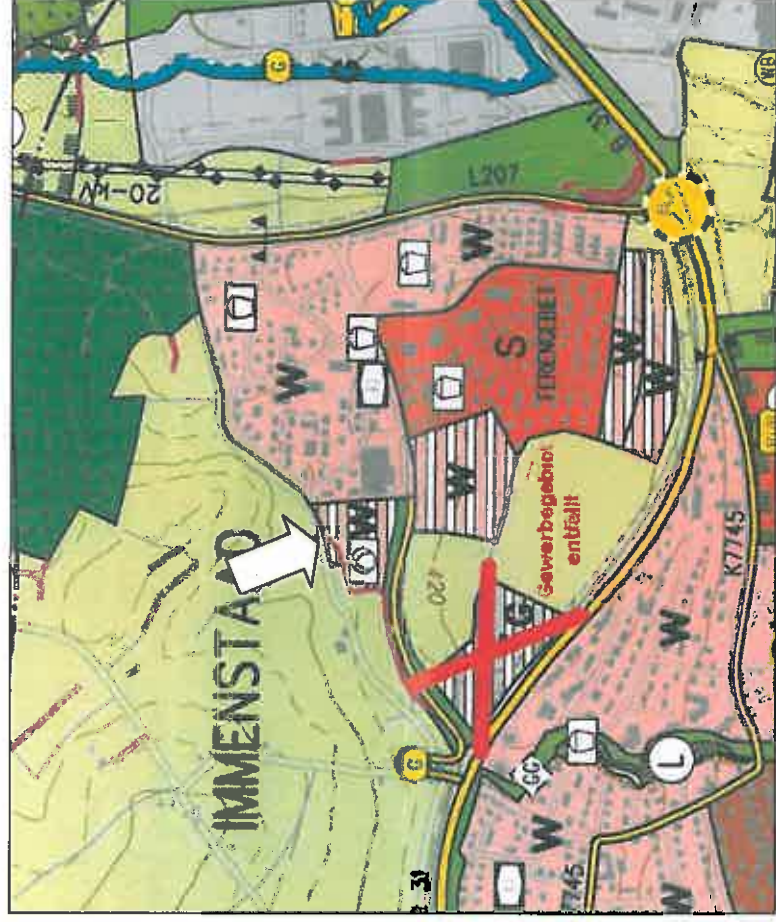
In Immenstaad gibt es nach wie vor einen Bedarf an Baugrundstücken für Ein- bis Zweifamilienhäuser, aber auch für den Geschosswohnungsbau. Die Nachfrage kommt von jungen Familien, die bereits in der Gemeinde wohnen und solchen, die sich aufgrund der Arbeitsplatzsituation hier niederlassen wollen. Die Gemeinde kann derzeit kaum eigene Bauflächen anbieten. In den letzten Jahren lag der Fokus vor allem auf der Innenentwicklung, es wurden im Rahmen der Überarbeitung älterer Bebauungspläne kleine Flächen entwickelt, oder es konnten in Baulücken oder auf nicht mehr genutzten Flächen Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Mit der vorliegenden Planung soll nun ein kleines Wohnquartier entwickelt werden, das sich durch seine ortsnahe Lage und den unmittelbaren Bezug zur Landschaft auszeichnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben der eigentlichen Baufläche einen Teilabschnitt der Gehrenbergstraße, Flächen für die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes an der südöstlichen Ecke des Plangebietes und im Westen die Fläche für die mögliche Anlage eines Bolzplatzes, als Ersatz für den im künftigen Baugebiet gelegenen Platz.

3.

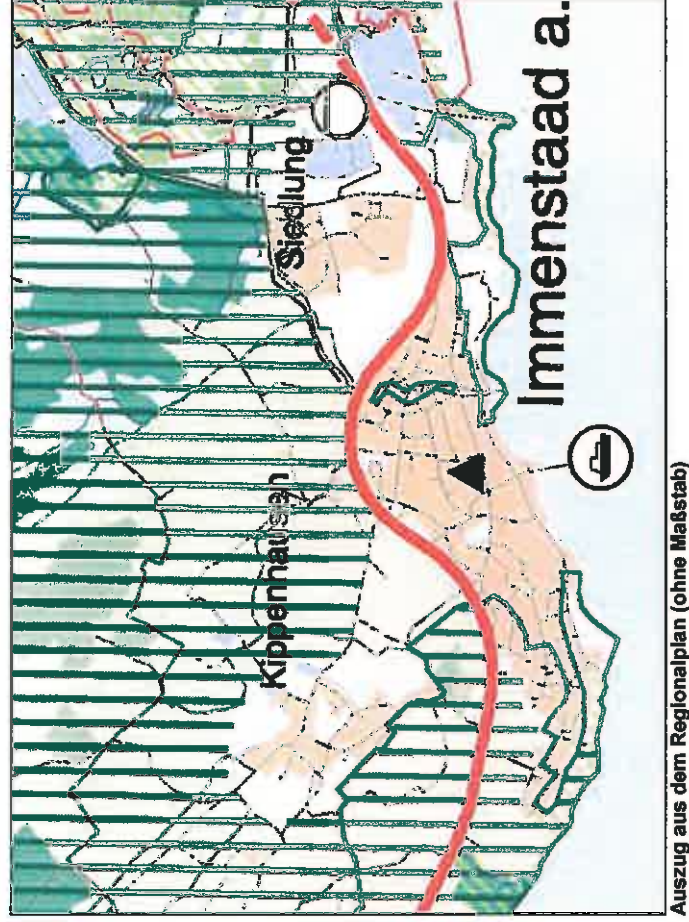
EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet Wohnbauflächen und ein Bolzplatz ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.



3.1

REGIONALPLAN



Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben verläuft im Norden ein regionaler Grünzug, der an das Plangebiet angrenzt. In den Grünzug wird jedoch nicht eingegriffen.

3.2 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN

Im Norden des Geltungsbereichs ist das geschützte Biotop Nr. 183224352734 `Schilfröhricht an Kniebach nordöstlich Immenstaad` ausgewiesen. Es quert das Plangebiet nach Süden und verläuft dann parallel zur Gehrenbergstraße in Richtung Westen.



Deckungsgleich mit dem Biotop verläuft der von Norden her kommende Kniebach.

4. BESTAND / NUTZUNG

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt und liegt jetzt brach. Auf einer Teilfläche ist ein Bolzplatz eingerichtet. Im Süden verläuft parallel zur Gehrenbergstraße ein mit Laubbäumen bestandener Grünzug.



Blick von Südwesten in das Plangebiet, im Vordergrund der Bolzplatz, im Hintergrund benachbarte Mehrfamilienhäuser



Der im Südosten angrenzende Lebensmittelmarkt

Innerhalb dieses Grünzugs verläuft wiederum ein Wassergraben, der unter anderem auch der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vom Areal des Lebensmittelmartkes zum Kniebach dient.



Im Grünzug verlaufender Wassergraben

4.1

BAUGRUNDGUTACHTEN

Für das Plangebiet wurde 2006 vom Büro Buchholz + Partner GmbH, Heiligenberg ein ingenieurgeologisches Baugrundgutachten erstellt. Dabei wurden insgesamt sieben Aufschlusspaare von Bohrungen und schweren Rammsondierungen geschaffen.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„4.5 Versickerungseigenschaften des Bodens

Die in der Baugrundschrift 1 auftretenden Bodenschichten bestehen aus schluffigem Ton bis tonigem Schluff. Diese Bodentypen werden nach DIN 18130 als schwach bis sehr schwach durchlässig bezeichnet....Damit liegen diese Schichten unterhalb der Grenze der technischen Eignung für Versickerungsanlagen nach ATV A 238. Oberflächennahe Versickerungsarten wie Flächenversickerung, Muldenversickerung oder Rigolenversickerung sind nicht möglich.

Desweiteren spricht der hohe Grundwasserspiegel gegen eine Versickerung von Niederschlagswasser.

5 Bautechnische Beurteilung des Untergrundes

5.1 Festigkeit und Verformungsverhalten

Der Untergrund besteht im Untersuchungsbereich unter 0,1 m bis 0,4 m mächtigem Mutterboden bis in die Tiefe von etwa 1,2 m bis 2,7 m aus schluffigen Tonen und tonigen Schluffen der Bodengruppen TL bis SU nach DIN 18196. Sie gehören der Baugrundschrift 1 an und weisen weiche, teilweise auch steife Konsistenz auf.

Diese Schichten sind insgesamt von geringer Scherfestigkeit und hoher Zusammendrückbarkeit. Sie sind, bei steifer / weicher Konsistenz, nur mäßig bis gar nicht für die Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet.

Die Böden der Baugrundschrift 1 sind aufgrund des hohen Feinkornanteils stark witterungs- und frostempfindlich (F3 nach ZTVE-StB 94). Sie reagieren auf Wasserzutritt mit einer Verschlechterung der Konsistenz.

Darunter folgen mit der Baugrundschrift 2 bis in Tiefen von über 6,0 m Schluff- Sand- Kies- Gemische mit steifer bis fester Konsistenz bzw. in lockerer bis mitteldichter, fast dichter Lagerung. Diese Schichten weisen mittlere bis hohe Festigkeit und geringe Zusammendrückbarkeit auf. Sie können bei Schlagzahlen unter 10 Schlägen pro 10 cm Eindringung als mittelmäßig und bei darüber ansteigenden Werten als gut geeignet für die Aufnahme von Bauwerkslasten angesehen werden...

6 Allgemeine Gründungsvorschläge

Die im Untersuchungsgebiet aufgeschlossenen Böden lassen sich einteilen in eine gering tragfähige Bedeckung der Fläche und in ein normal bis gut tragfähiges Unterlager. Die Tiefe zum Unterlager beträgt 1,2 bis 2,7 m...

6.1 Kanalisation

Für die Gründungsvorschläge der Kanäle wird von einer Verlegetiefe von 3,0 bis 3,5 m u. GOK ausgegangen. Damit liegt die Verlegesohle bereits in der Baugrundschrift 2, zum Teil im Schwemmsand oder Kies, zum Teil im Geschiebemergel.

Es sind die betreffenden Anforderungen nach DIN EN 1610 zu berücksichtigen. Bei den vorliegenden Bodenverhältnissen ist eine Bettungsschicht von mindestens 100 mm vorzusehen.

Während der Verlegearbeiten werden gespannte, grundwasserführende Schichten angeschnitten. Bei Arbeiten mit Annäherung an die wasserführende Schicht kann es in dem Maße, in dem die dichtende Deckschicht abgetragen wird, zu einer erhöhten Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs kommen. Ein einheitliches Wasserhaltungsverfahren kann aufgrund der Wechselhaftigkeit der Schichten nicht empfohlen werden....

...Der anfallende weiche, bindige Boden sollte nicht als Auffüllmaterial verwendet werden, da er im Originalzustand einen zu hohen Wassergehalt aufweist....

6.2 Straßenbau

...es sollte daher im Straßenbereich außerhalb der Kanaltasse ein Bodenaustausch erfolgen. Wir halten, auf der Grundlage des aufgestellten Baugrundmodells, eine Austauschdicke für ausreichend.....

6.3 Gebäude

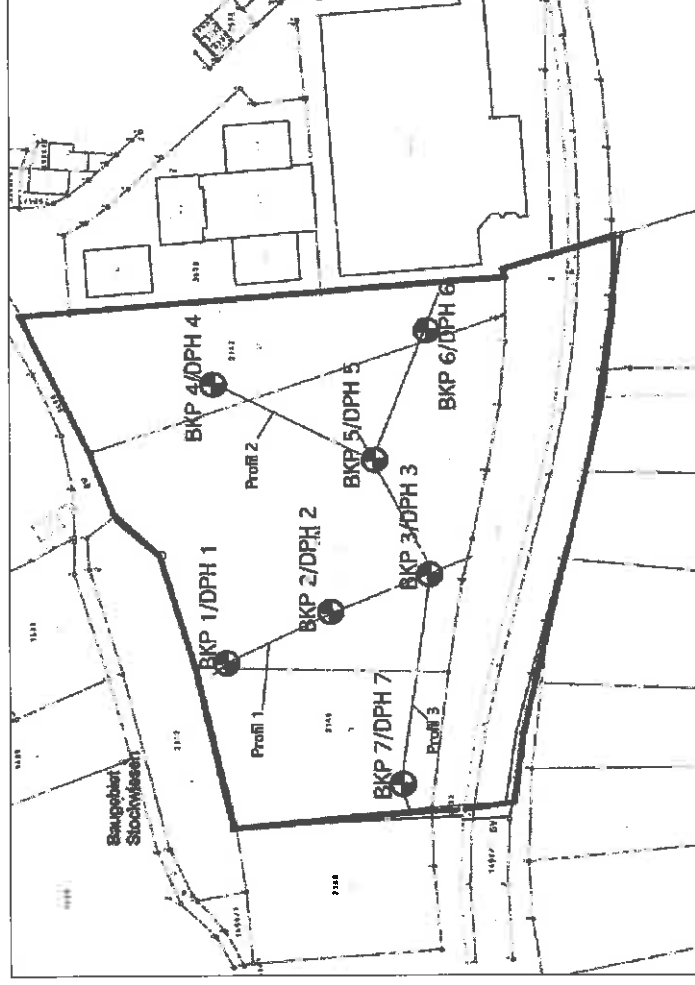
Auf die Baugrundsicht 1 ist nur unter Einbeziehung von zusätzlichem Aufwand wie z. B. einer tragenden Bodenplatte oder eines Bodenaustausches zu gründen. Es wird daher zu einer Unterkellerung der Gebäude geraten, wodurch das weiche, nicht tragfähige Material bereits abgetragen würde.

Auf die Baugrundsicht 2 kann mit den in Abschnitt 5.2 angegebenen Bodenpressungen mit Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden.

Die Tiefen bis zum tragfähigen Boden müssen bei der Festlegung der EFHs berücksichtigt werden, um unnötigen Aufwand für eine Tiefergründung zu vermeiden. Die Untergrenze der Baugrundsicht 1 liegt zwischen 1,1 und 2,7 m.

Aufgrund der festgestellten hohen Grundwasserstände ist eine wasserdichte Ausführung der Keller unbedingt erforderlich....“

Auszüge aus: „Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten Immenstaad, NBG Stockwiesen“, September 2006, R. Buchholz + Partner GmbH, 88633 Heiligenberg



Lageplan des ingenieurgeologischen Baugrundgutachtens mit Lage der Aufschlusspunkte

5. PLANUNG

Der städtebauliche Entwurf sieht die Ausweisung von insgesamt 13 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser, 6 Grundstücken für Hausgruppen, die aber alternativ auch mit Doppelhäusern bebaut werden können, sowie 1 Grundstück für den Geschosswohnungsbau vor. Das Baugebiet wird über einen Kreisverkehrsplatz an die Gehrenbergstraße angebunden, der in Zukunft auch südlich gelegene Flächen erschließen soll, die im FNP als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Überlegungen, auch den Lebensmittelmart an den Kreisverkehr zu erschließen, wurden wieder verworfen, weil die Gesamtsituation dadurch sehr unübersichtlich geworden wäre. Die Zufahrt zum Marktareal erfolgt über eine separate Zufahrt weiter östlich.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die als verkehrsberuhigter Anliegerbereich vorgesehen ist und an die alle Grundstücke direkt angebunden sind. Im Südosten sind entlang der Straße öffentliche Pkw-Stellplätze angeordnet. Das nördlich gelegene Mehrfamilienhaus-Grundstück wird von Nordosten über die Straße 'Auf dem Ruhbühl' erschlossen. Hier wurde eine bislang ungenutzte Fläche in den Geltungsbereich einbezogen. Sie dient künftig der Anlage einer Zufahrt und privater Stellplätze. Fußläufige Anschlüsse sind nach Süden zum Geh- und Radweg sowie nach Norden zum dort verlaufenden Wirtschaftsweg und über diesen zum Wohngebiet 'Ruhbühl' vorgesehen.

Das Baugebiet wird i. M um bis zu ca. 0,5 m über dem jetzigen Gelände liegen.

Die Gebäudehöhen staffeln sich von Süden nach Norden, so dürfen die Häuser der beiden südlichen Bauzeilen maximal 9 m hoch und zweigeschossig werden, während im Norden die dreigeschossige Bebauung mit maximal 10,50 m Gebäudehöhe möglich ist.

Der vorhandene Bolzplatz wird in den Westen des Plangebietes verlegt. Die Trasse des Kriebachs bleibt erhalten, es sind entsprechende Abstandsflächen vorgesehen. Innerhalb des Baugebietes wird ein Kleinkinder-Spielbereich ausgewiesen.

Entlang der Gehrenbergstraße ist auch weiterhin eine durchgängige Baumreihe vorgesehen, ein Teil der vorhandenen Bäume wird darin integriert.



5.1 ART UND MASS DER NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Dieser Gebietstyp entspricht dem angestrebten Nutzungscharakter. Dabei sollen die gem. BauNVO möglichen Ausnahmen – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – nicht zulässig sein; erstere sollen vorwiegend im Ortszentrum angesiedelt werden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen nicht in die Siedlungsstruktur mit seiner zurückhaltenden Verkehrserschließung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO**
und der
- **zulässigen Geschossfläche gem. § 20 BauNVO.**

Beide Werte sind für jedes Baugrundstück festgesetzt und ermöglichen flexible und wirtschaftliche Bauformen.

- **Zahl der Vollgeschosse**

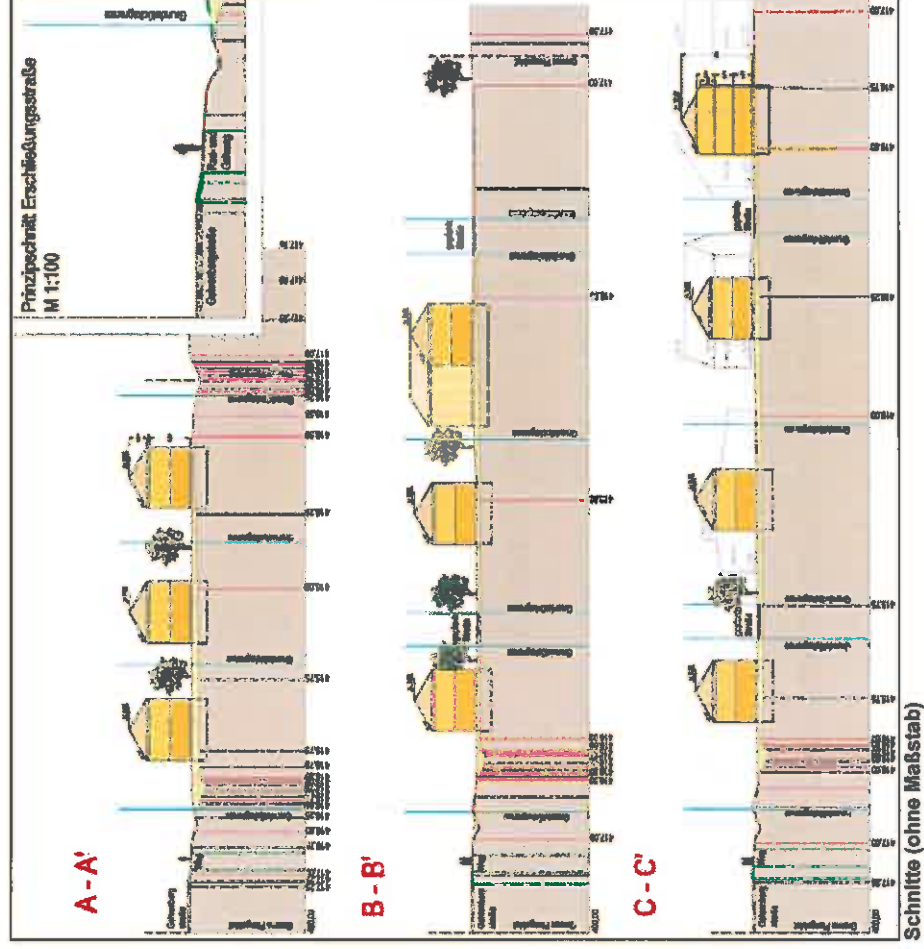
Zulässig ist die zweigeschossige Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser, sowie für die Hausgruppen und die dreigeschossige Bebauung für das Mehrfamilienhaus im Norden des Plangebietes. Die Festsetzung ermöglicht flexible und familiengerechte Wohnungsgrundrisse und die Realisierung besonderer Bau- und Wohnformen (Bauherrengemeinschaften, Wohngruppen u. a.).

- **Zahl der Wohneinheiten**

Das Plangebiet soll zugunsten bezahlbarer Grundstücksgrößen und angestrebter Ein- bis Zweifamilienhaus-Strukturen relativ kleinteilig parzelliert werden. Dies ist städtebaulich vertretbar, allerdings muss dafür die Zahl der Wohneinheiten begrenzt werden, da diese nicht nur Auswirkungen auf die Baustruktur, sondern auch auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze hat. Bei dem nördlichen Baugrundstück für den Geschosswohnungsbau ist dies nicht erforderlich.

- **Höhenentwicklung der Gebäude**

Die Höhenentwicklung staffelt sich von 9,00 m zulässiger Gesamthöhe im Süden bis auf 10,50 m im Norden des Plangebietes. Im Zusammenhang mit den lt. örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Dachneigungen entstehen so ruhige Baukörper mit geneigtem Dach, aber ohne Dachaufbauten.



- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen / Baufenster eindeutig definiert. Der erforderliche Spritzmittelabstand von 20 m ist berücksichtigt. Er wird lediglich beim nordwestlichen Baufenster auf 15 m reduziert. Hier ist jedoch ein Pflanzgebot für eine mindestens 3 m hohe, freiwachsende Hecke auf der Nordseite festgesetzt. Zwischen Kniebach und Intensivobstanlage liegt der 5 m breite Gewässerrandstreifen, in dem die Ausbringung von Spritzmitteln nicht zulässig ist. Unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung West / Süd-West wird die überwiegende Abdrift vom Wohngebiet weg erfolgen, so dass der ausgewiesene Abstand von 15 m im Zusammenhang mit dem Hecken - Pflanzgebot ausreichend ist.

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

als offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie in zwei Baufenstern auch Hausgruppen. Dies entspricht dem Bedarf und der angestrebten Vielfalt an Bau- und Wohnformen.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) BauGB**

Stellplätze sollen im gesamten Geltungsbereich, nicht jedoch auf den ausgewiesenen Grünflächen, zulässig sein. Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster zulässig. Zusätzlich werden für einen Teil der Baugrundstücke gesondert Flächen ausgewiesen. Um eine möglichst ungehinderte Einsicht in die Verkehrsflächen zu gewährleisten, müssen sie jedoch immer folgende Mindestabstände von der Straße aufweisen:

- Carports 1,00 m,
- Garagen 5,00 m.

- **Nebenanlagen**

Bauliche Nebenanlagen sollen den Hauptbaukörpern deutlich untergeordnet sein und das Plangebiet nicht prägen. Sie sind deshalb nur außerhalb der festgesetzten Grünflächen und bis zu einem maximalen Rauminhalt von 20 m³ zulässig.

- **Öffentliche und private Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Diese dienen der Entwicklung einer aufgelockerten Freiraumstruktur, der Durchgrünung und der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft. Parallel zur Gehrenbergstraße wird wieder ein straßenbegleitender Grünzug festgesetzt, der neben dem Geh- und Radweg und einer Baumreihe auch einen Wassergraben für die Oberflächenentwässerung enthält. Weitere Grünflächen innerhalb des Baugebietes dienen als Gewässerrandstreifen zum Kniebach, der Eingrünung des Bolzplatzes und der Anlage eines Kleinkinder-Spielbereichs.

- **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher gem. § 9 (1) BauGB**

sind entlang der Erschließungsflächen, zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, sowie als frei wachsende Hecken zur Abschirmung des Bolzplatzes und oberhalb des nordwestlichen Baufensters zum Schutz vor der Spritzmittelabdrift festgesetzt.

- **Erhaltungsgebote für Bäume gem. § 9 (1) BauGB**

sind entlang der Gehrenbergstraße für einen Teil des Bestandes festgesetzt.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

- **Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Das Baugrundgutachten geht von unzureichenden Versickerungseigenschaften der anstehenden Böden aus. Das anfallende Regenwasser muss daher auf den Baugrundstücken gesammelt und von dort in offenen Mulden bzw. Rinnen in den parallel zur Gehrenbergstraße verlaufenden Wassergraben eingeleitet werden. Von dort wird es nach Westen zum Kniebach geführt (siehe hierzu auch Pkt. 6. – Ver- und Entsorgung).

- **Örtliche Bauvorschriften**

werden für das Plangebiet zugunsten eines ruhigen und harmonischen Siedlungsbildes erlassen.

Sie betreffen insbesondere:

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

Die zulässige Dachneigung wird auf 15° - 30 ° festgesetzt. Im Zusammenhang mit der zwei- bis dreigeschossigen Bauweise führt dies zu einer ruhigen Dachlandschaft ohne Aufbauten und / oder Einschnitte. 30° ist außerdem die optimale Dachneigung für die Nutzung von Solarenergie.

Die Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad (2006) wird ausgeschlossen.

- **Antennen + elektrische Freileitungen**

Die Zahl der zulässigen Antennen je Gebäude soll begrenzt werden. Niederspannungsleitungen sind generell unzulässig, da sie den angestrebten Gebietscharakter und den städtebaulichen Gesamteindruck empfindlich beeinträchtigen würden.

- **Gestaltung der Freiflächen / Einfriedungen**

Für befestigte Flächen sind zugunsten des verzögerten Wasserabflusses und der Grundwasser-Neubildung nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Stützmauern sowie Abgrabungen zur Belichtung der Kellergeschosse werden begrenzt, da diesbezügliche Auswüchse bei den relativ kleinen Grundstücken zur Beeinträchtigung des Siedlungsbildes und möglicherweise der Nachbargrundstücke führen werden. Zugunsten verbesserter Sichtverhältnisse und eines ausreichenden Lichtraumprofils müssen Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen einen Mindestabstand von 0,50 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten. In den ausgewiesenen Gewässerrandstreifen müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 2,00 m von der Böschungsoberkante einhalten.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Für die Ver- und Entsorgung des Wohnquartiers wird die Erweiterung des in der Gehrenbergstraße liegenden vorhandenen Kanal- und Leitungsnetzes in das Gebiet hinein erforderlich.

Mittlerweile liegt ein mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmtes Entwässerungskonzept von Weber Ingenieure, Pforzheim, vor. Hierzu heißt es:

„Abwassertechnische Erschließung und Regenwassermanagement:

Für die Erschließung des Wohngebietes Stockwiesen ist ein Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser der geplanten Straßen und Grundstücke soll nach Reinigung über Filtermulden in den am nördlichen und westlichen Gebietsrand verlaufenden Kniebachanlage geleitet werden. Die Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der Nähe zum Bodensee (Fließzeit < 2h) zwingend nötig. Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird über eine Schmutzwasserleitung an den bestehenden Mischwasserkanal in der Gehrenbergstraße eingeleitet. Ebenfalls soll die Entwässerung des geplanten Kreisverkehrsplatzes an der Gehrenbergstraße an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden, da dieses Wasser aufgrund der höheren Verkehrsbelastung als stark verschmutzt einzustufen ist. Für die Entwässerung des Oberflächenwassers der geplanten Erschließungsstraßen und Grundstücke sind die folgenden Filtermulden, welche für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen wurden, vorgesehen. Die Filtermulde sind alle mit 30 cm Oberboden und darunter befindlicher Drainageleitung, welche direkt in den Kniebach einleiten, geplant. Zusätzlich ist für jede Mulde ein Notüberlauf vorgesehen.

Filtermulde am nördlichen Gebietsrand:

An diese Filtermulde ist das Oberflächenwasser des nördlichen Rings der Erschließungsstraße, sowie das Oberflächenwasser der drei geplanten nördlichen Grundstücke angeschlossen.

Die Entwässerung der Fahrbahn ist vorläufig über offene Pflastermulden am Fahrbahnrand, welche direkt in die Filtermulde einleiten, vorgesehen. Für das Oberflächenwassers der Grundstücke ist eine Sammlung über oberflächennah verlegte Regenwasserkanäle vorgesehen, welche in die Filtermulde einleiten. Die Filtermulde ist in folgenden Abmessungen geplant:

- Breite: ca. 4,0 m – ca. 8,0 m
- Länge: ca. 60 m
- Tiefe: ca. 1,0 m
- Böschungsneigung: 1:1,25
- Einstautiefe: ca. 0,3 m
- Angeschlossene Einzugsgebietsfläche: ca. 4.400 m²

Filtermulde am südlichen Gebietsrand (Parallel zur Gehrenbergstraße):

An die südliche Filtermulde sind alle restlichen geplanten Grundstücksflächen im Erschließungsgebiet über Oberflächen nah verlegte Regenwasserkanäle angeschlossen. Die Entwässerung der Oberflächenwassers der südlichen Erschließungsstraße in diesem Bereich ist ebenfalls über offene Pflastermulden am Fahrbahnrand vorgesehen. Die Filtermulde ist in folgenden Abmessungen geplant:

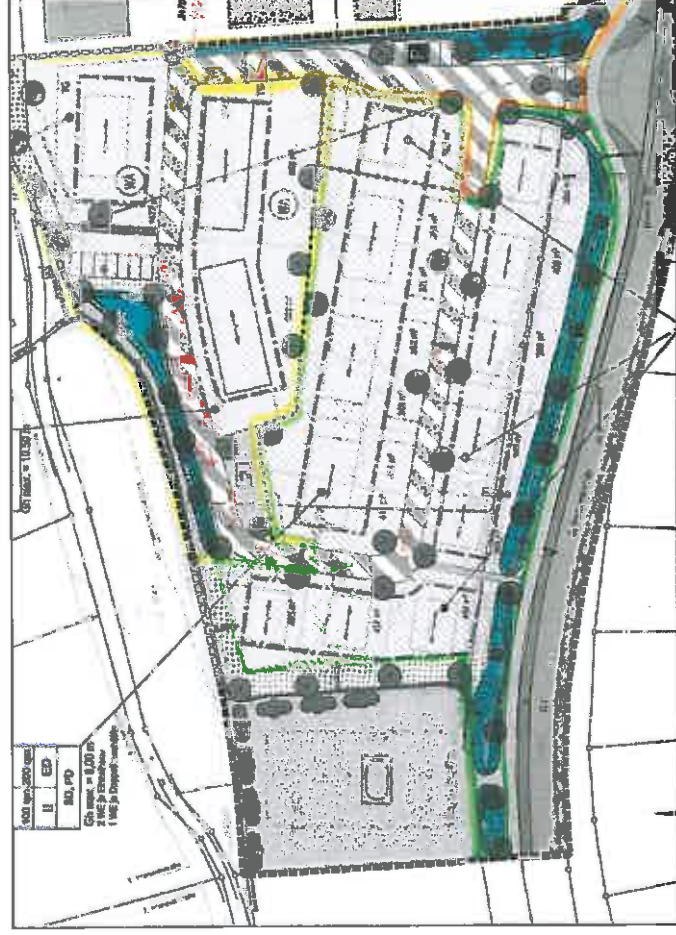
- Breite: ca. 4,0 m
- Länge: ca. 160 m
- Tiefe: ca. 1,0 m
- Böschungsneigung: 1:1,5 – 1:2
- Einstautiefe: ca. 0,3 m
- Angeschlossene Einzugsgebietsfläche: ca. 7.400 m²

Filtermulde am östlichen Gebietsrand:

In die Filtermulde am östlichen Gebietsrand leitet das Oberflächenwasser der parallel verlaufenden Erschließungsstraße in diesem Bereich, über offene Pflastermulden am Fahrbahnrand ein. Zusätzlich soll in die Filtermulde die bestehende Entwässerung des Verbrauchermarktes am östlichen Gebietsrand eingeleitet werden. Die Entwässerung des Marktes erfolgt derzeit über einen offenen Graben am südlichen Gebietsrand in Richtung des Kniebach. Durch die Höherlegung des gesamten Erschließungsgebietes um ca. 1,0 m über das bestehende Gelände wird auch die Filtermulde um ca. 1,0 m höher verlegt, da sonst sehr steile Böschungen zu den geplanten Grundstücken entstehen würden. Die Einleitung des Oberflächenwassers vom Verbrauchermarkt über die Filtermulde ist vom Landratsamt gefordert, da durch den Wegfall des bestehenden Grabens am südlichen Gebietsrand keine Reinigung erfolgen würde. Durch diese Einleitung in die Filtermulde ist hierfür eine Muldentiefe von ca. 1,90 m nötig. Für die Bemessung ist aber in Abstimmung mit dem Landratsamt eine geringere Jährlichkeit anzusetzen. Die Filtermulde ist in folgenden Abmessungen geplant:

- Breite: ca. 1,0 – 7,0 m
- Länge: ca. 90 m
- Tiefe: ca. 0,3 m – 1,90 m
- Böschungsneigung: 1:1,5
- Einstautiefe: ca. 0,3 m
- Angeschlossene Einzugsgebietsfläche: ca. 2.600 m²

Erläuterungen zum Entwässerungskonzept, Weber Ingenieure, Pforzheim, November 2013



Plantteil zum Entwässerungskonzept, Weber Ingenieure, Pforzheim, November 2013

7. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Das Planvorhaben unterliegt der Pflicht zur Erarbeitung eines Umweltberichtes und der naturschutzrechtlichen Eingriff-Ausgleichsbilanzierung. Beides wurde mittlerweile erstellt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Umweltbericht kommt, wie auch schon der vorbereitende Umweltbericht, zum Ergebnis, dass Eingriffs-Schwerpunkte das Schutzgut Boden durch die Überbauung und Versiegelung, sowie das Schutzgut Flora + Fauna durch den Verlust eines Teils des vorhandenen Baumbestandes sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind bei Realisierung der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen nicht zu befürchten.

Das ermittelte rechnerische Biotopwertdefizit beträgt 96.273 Biotopwertpunkte und wird durch die Extensivierung einer 14.000 m² großen Fläche der gemeindeeigenen Ökokontofläche Fl. St. Nr. 1161 auf der Gemarkung Hagnau (Talhof) ausgeglichen.

07. Okt. 2014

Immenstaad, den

.....
Jürgen Beisswenger, Bürgermeister



